Bebauungsplan Sülldorf 4
im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs.4 BauGB

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MD — Dorfgebiet
- z.B. GR 6090 m² — Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,6 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- HA — Höhe baulicher Anlagen über Gelände, als Höchstmaß
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Umgrenzung der Fläche, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Z — Zuordnung von Ausgleichsflächen/ -maßnahmen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländeoberfläche bezogenauf NN
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- E — Erhaltungsbereich
- z.B. (A) — Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Zone III)
- L — Landschaftsschutzgebiet
- § — Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)
- § — Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft)
- D — Denkmalschutz Einzelanlage
- D — Denkmalschutz Ensemble

Kennzeichnungen

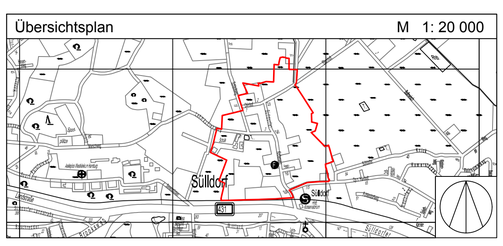
- E — Vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung
- F — Vorhandene unterirdische Fernwärmesleitung
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

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

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

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



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Sülldorf 4
im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs.4 BauGB

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona — Ortsteil 226

Feststellung und teilweise rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 4 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs

Vom 30. August 2019

Auf Grund von § 10, § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Sülldorf 4 vom 9. Dezember 2014 für den Geltungsbereich östlich und westlich des Sülldorfer Kirchenweges nördlich der S-Bahnstrecke und der Straße Op'n Hainholt (Bezirk Altona, Ortsteil 226) wird festgestellt und im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs mit Ausnahme der Festsetzung gemäß § 2 Nummer 8, soweit eine Teilfläche des Flurstücks 1229 betroffen ist, rückwirkend in Kraft gesetzt.

Das Gebiet des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Lehmkuhlenweg – West- und Nordgrenze des Flurstücks 1191 – Schlankweg – Nordgrenze des Flurstücks 1204, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2751, Nordgrenze des Flurstücks 1210, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1211, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1212, über das Flurstück 3310 – Feldweg 65 – Ellernholt – Ostgrenze des Flurstücks 3133, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2706, Ostgrenze des Flurstücks 2844, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 33, Ostgrenzen der Flurstücke 3321 und 2707 – Op'n Hainholt – Sülldorfer Kirchenweg – Südgrenzen der Flurstücke 2215, 2701, 1172 und 3152, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1173, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2810, Südgrenze des Flurstücks 3486 der Gemarkung Sülldorf – Feldweg 60.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

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

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

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In 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.
2. Mit Ausnahme des Flurstücks 2540 in der Gemarkung Sülldorf sind in den Dorfgebieten je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig.
3. Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, entspricht die zulässige Grundfläche in den Dorfgebieten und auf den Flächen für die Landwirtschaft den durch Bau-

grenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) 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.

4. In den Dorfgebieten sind Tankstellen unzulässig, Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

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

6. 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.

7. 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 m^2 zugelassen werden, soweit sie nicht Verkaufszwecken dient.

8. 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 Bebauungsplangebietes zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Bei diesen Ausgleichsflächen handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 131 in der Gemarkung Rissen sowie um Teilflächen der Flurstücke 3173, 1229, 1285, 1309 und 1232 der Gemarkung Sülldorf.

9. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen unzulässig.

10. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind ortsfeste Zäune mit Holzpfählen und Drahtbespannung oder Holzbelattung auszuführen. Die Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten. Holzteile sind nur in brauner Farbe zulässig. Entlang von Feldhecken und Knicks ist ein Abstand von mindestens 2 m von der äußersten Linie der Gehölzstämme einzuhalten.

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

12. 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.

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

14. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 und Zufahrten sind zulässig.

18. 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.

19. 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.

20. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

21. Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen, unzulässig.

22. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

23. 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.

24. Die Außenwände von Garagen und die Stützen von Carports, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

25. Die Außenwände von Gebäuden sind in rotem Ziegelstein oder in Holz herzustellen. Holzwände sind nur in grüner oder brauner Farbe zulässig.

26. 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.

27. Horizontale Fensterbänder landwirtschaftlicher Gebäude sind in geeigneter Form durch senkrechte Elemente in Abschnitte zu untergliedern.

§ 3

(1) Der Bebauungsplan Sülldorf 4 wird im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs rückwirkend zum 20. Dezember 2014 in Kraft gesetzt. § 2 Nummer 8 tritt, soweit eine Teilfläche des Flurstücks 1229 betroffen ist, am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 30. August 2019.

Das Bezirksamt Altona

Dreißigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Hamburg-Nord

Vom 5. September 2019

Auf Grund von § 8 Absatz 1 Satz 2 des Ladenöffnungsgesetzes vom 22. Dezember 2006 (HmbGVBl. S. 611), geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 449), in Verbindung mit der Weiterübertragungsverordnung-Verkaufszeiten vom 3. April 2018 (HmbGVBl. S. 82) wird verordnet:

§ 1

Sonntagsverkaufszeiten im Bezirk Hamburg-Nord

(1) Verkaufsstellen dürfen am Sonntag, dem 5. Januar 2020, aus Anlass der Veranstaltung „Sport und Gesundheit“ in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein.

(2) Verkaufsstellen dürfen am Sonntag, dem 5. April 2020, aus Anlass der Veranstaltung „Integration und Inklusion“ in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein.

(3) Verkaufsstellen dürfen am Sonntag, dem 27. September 2020, aus Anlass der Veranstaltung „Kinder, Familie und Jugend“ in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein.

(4) Verkaufsstellen dürfen am Sonntag, dem 8. November 2020, aus Anlass der Veranstaltung „Kultur“ in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein.

(5) Nach § 8 Absatz 1 Satz 3 des Ladenöffnungsgesetzes wird die Freigabe der Öffnungszeiten nach den Absätzen 1 bis 4 beschränkt auf das Shopping-Center Hamburger Meile, 22083 Hamburg.

§ 2

Schlussvorschrift

Die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Ladenschluss vom 12. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 68), zuletzt geändert am 19. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 386), bleibt unberührt.

Hamburg, den 5. September 2019.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Hamburg, den 8. Juli 2019

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan Sülldorf 4 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Vorbemerkung

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

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

Der Bebauungsplan wurde bereits einmal am 09.12.2014 festgestellt und die Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 4 am 19.12.2014 öffentlich bekannt gemacht (HmbGVBl. Seite 503). Zur Behebung möglicher Fehler in den Bekanntmachungen zu den öffentlichen Auslegungen im Amtlichen Anzeiger wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Bezirksversammlung beschloss am 25.04.2019 die Zustimmung zur Feststellung des Bebauungsplans-Entwurfs Sülldorf 4 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB. Inhaltliche Veränderungen an den Festsetzungen wurden im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nicht durchgeführt, mit Ausnahme der Zuordnung einer geänderten Ausgleichsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes in § 2 Nr. 8 der Verordnung.

1. Ziel des Bebauungsplans

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses 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 des Baugesetzbuchs festgelegt werden, um die Mischung aus ortsbildprägenden ländlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden des 19. Jahrhunderts und unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte zu erhalten.“

Mit dem Bebauungsplan Sülldorf 4 soll die noch vorhandene dörfliche Struktur des Ortskerns Sülldorf gesichert 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. Die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb dieses Bebauungsplangebiets werden in einem gesonderten Bebauungsplan Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 (Rissen-Sülldorfer Feldmark) gesichert.

Der vorher geltende Baustufenplan, der für den alten Dorfkern Sülldorfs im Wesentlichen „Besonders geschütztes Wohngebiet - Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig –“ festsetzte , vermochte den auch aus Landschaftsschutzgründen erforderlichen besonderen Schutz des Gebiets nicht mehr zu leisten, da durch die Novelle des Baugesetzbuchs vom 8.12.1986 der Begriff der Landwirtschaft erweitert wurde, und seitdem auch die Pensionspferdehaltung auf Basis einer überwiegend eigenen Futtergrundlage mit einbezieht. Auch durch die geltende Fassung des § 201 Baugesetzbuch konnten die baulichen Erweiterungen der Pensionspferdebetriebe nicht mehr ausreichend gesteuert werden.

Das Plangebiet soll deshalb mit überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung geschützt werden. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der landschaftlichen Betriebe sollen den bestehenden Höfen direkt zugeordnet werden und sich auf das notwendige und städtebaulich sowie landschaftsverträgliche Maß beschränken. Die Baugrenzen sollen für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe auskömmlich sein und zugleich so bemessen und ausgerichtet sein, dass die typische Ortsstruktur und besonders erholungswirksame Ausblicke von den Dorfstraßen in die umgebende Feldmark erhalten werden. Den

Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die ermöglichten baulichen Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe werden entsprechende fachlich geeignete Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf Flächen der Betriebe zugeordnet.

Zum Erhalt der besonderen, historischen Dorfstruktur soll die Bebauung um den zentralen Sülldorfer Kirchenweg mit seinen Gärten, Weideflächen und der Knicklandschaft flächig als Erhaltungsbereich festgesetzt werden. Die denkmalgeschützten Einzelgebäude, Ensembles und ein Bodendenkmal werden entsprechend ihres Schutzanspruchs nachrichtlich übernommen.

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 (Biotopverbund). Damit soll auch dem Schutz des Landschaftsbildes im Dorf und seinem unmittelbaren Umfeld als Teil des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets Sülldorf entsprochen werden.

Darüber hinaus wird eine Fläche für die notwendige bauliche Erweiterung der Grundschule am Lehmkuhlenweg festgesetzt, welche zwischenzeitlich auch bereits realisiert wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan Sülldorf 4 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des besonderen dörflichen Milieus geschaffen. Die besondere Bau- und Nutzungsstruktur des letzten, in seinem Charakter weitgehend erhaltenen Geestdorfes Hamburgs in Verbindung mit der umliegenden Feldmark bedingt eine besondere städtebauliche und landschaftliche Prägung. Diese hat eine sehr hohe Bedeutung für die Schutzgüter Landschaft / Ortsbild, 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 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets ausgewiesen.

Der Bebauungsplan weist für die meisten Gebäude Baugrenzen entsprechend der gegenwärtigen Nutzung und ihrer Genehmigung aus, für die landwirtschaftlichen Betriebe werden jedoch auch Baugrenzen festgesetzt, die Erweiterungen ermöglichen

Erklärtes Ziel des Bebauungsplans ist auch die Existenzsicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Dorf unter Einräumung von angemessenen beschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für möglicherweise zukünftig notwendig werdende betriebliche Anpassungen. Durch die im Plan vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe und die Möglichkeit zum Unterglasanbau für einen Gartenbaubetrieb, sind erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Tiere und Pflanzen zu erwarten. Des Weiteren werden den landwirtschaftlichen Betrieben um die Hofstellen Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reit- und Auslaufflächen für Pferde (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 kompensiert. Die bau- bzw. naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse für die nach dem 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. Die Flächen befinden sich jeweils im Eigentum der Betriebe.

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.

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 intensiver genutzte Grünlandflächen unter Ausschluss von wertvollen Gehölzbereichen und wichtigen Sichtachsen für das Landschaftserleben.

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

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

3. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere von der Behörde für Wirtschaft und Arbeit / Abteilung Agrarwirtschaft sowie von der Landwirtschaftskammer Hamburg Bedenken in der Hinsicht geäußert, dass die geplanten Baugrenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe erheblich zu vergrößern seien und generell die geplanten Festsetzungen mit Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe reduziert werden sollten.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung / Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 16 Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich inhaltlich im Wesentlichen auf die folgenden Punkte bzw. getroffenen Festsetzungen:

- Bedenken gegen die Abgrenzung des Plangebiets.
  Der landwirtschaftliche Betrieb Schlankweg 19 ist in das B-Plangebiet einzubeziehen, weil die alte Gebäudestruktur zum historischen Dorf Sülldorf gehört.
- Bedenken gegen die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft anstatt von Dorfgebieten für die landwirtschaftlichen Betriebe.
- Bedenken gegen die Festsetzung von bestandsorientierten Baugrenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe, da sie zu klein für betrieblich notwendige Neubauten / Erweiterungen seien und sich bestehende Gebäude teilweise außerhalb der Baugrenzen befänden.
- Bedenken gegen die bestandsgemäßen Baugrenzen nur für Wohngebäude in den Dorfgebieten.
- Bedenken gegen die Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Feldhecken und Einzelbäume sowie gegen die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen für landwirtschaftliche Betriebe.
- Bedenken gegen die Festsetzung und konkrete Abgrenzung von privaten Grünflächen.
- Bedenken gegen die Festsetzung zur Freihaltung von Ausblicken in die Landschaft und von landwirtschaftlichen Flächen ohne eine Bebaubarkeit.
- Bedenken gegen die Beschränkungen der Wohnungszahl für die Wohngebäude landwirtschaftlicher Betriebe und in den Dorfgebieten sowie deren unterschiedliche Beschränkungsanzahl
- Bedenken gegen Regelung der Zaunabstände zu den Knicks und gegen die Höhe und Farbe der Zäune.
- Bedenken gegen die Festsetzung zur Sicherung von geschlossenen Grasnarben und gegen das Verbot der Lagerung von Silageballen o.ä. auf bestimmten landwirtschaftlichen Flächen mit Sicherung von Ausblicken in die Landschaft.
- Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Außenwänden der Gebäude (Gestaltungsfestsetzungen).
- Es wird eine Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund zu weitreichender Festsetzungen / Reglementierungen angeführt.
- Es wird die Bebaubarkeit einiger unbebauter landwirtschaftlicher Flächen gewünscht.
- Die in der Begründung aufgeführten Fachgutachten werden tlw. als veraltet kritisiert und die Plangrundlage der Planzeichnung als unvollständig und nicht aktuell bezeichnet.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende wesentlichen Punkte geändert:

- Aufnahme der genehmigten zweiten Hofstelle am Ellernholt für einen landwirtschaftlichen Betrieb in die Planzeichnung mit entsprechenden Festsetzungen.
- Aufnahme einer neuen Textfestsetzung zur Regelung von Reit- und Auslaufflächen für Pferde um die Hofstellen.
- Anpassung von einigen Baugrenzen und Vergrößerung der überbaubaren Flächen für einzelne landwirtschaftliche Betriebe.

Bei der erneuten Auslegung wurden 6 Stellungnahmen von Bürgern abgegeben. Diese hatten im Wesentlichen keine neuen inhaltlichen Aspekte bezüglich geplanter Festsetzungen zum Inhalt.

Im Rahmen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB in 2018 gingen 20 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein und zwei inhaltlich relevante Stellungnahmen von Seiten der Behörden und weiteren Trägern öffentlicher Belange.

Neu vorgebracht wurden hierbei Bedenken gegen folgende Festsetzungen:

- ein Heckenanpflanzgebot im südwestlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche der Schule, wo bisher Stellplätze für Pkw bestehen,
- eine Einzelbaum-Erhaltungsgebot auf dem Wohngrundstück Schlankweg 14,
- die Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs,
- die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Festsetzung einer Unzulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebe in einigen Dorfgebieten,
- die Größe der abgegrenzten (K)-Flächen als ganzjährige Reit- und Auslaufflächen für Pferde,
- die Festsetzung und Ermittlung des Umfangs der notwendigen Ausgleichsflächen und –maßnahmen,
- den Ausschluss einer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen mit Baumschul- oder Weihnachtsbaumkulturen.
- die Festsetzung einer 160 m² großen Verkehrsfläche zur Sicherung einer Wendemöglichkeit und zur Oberflächenwasserbehandlung am Heerhof auf einer privaten landwirtschaftlichen Fläche.

Inhaltlich neue Informationen oder neu zu wertende Sachargumente gingen daraus nicht hervor. Die Festsetzungen aus dem vorlaufenden Planverfahren Sülldorf 4 vom Dezember 2014 wurden, mit Ausnahme der Zuordnung einer Ausgleichsfläche, beibehalten.

4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Sülldorf 4 ist der Erhalt und die Bewahrung des ursprünglichen Dorfkerns von Sülldorf in seiner Struktur vor ortsuntypischer Verdichtung. Es soll ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt werden, um die Mischung aus ortsbildprägenden ländlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und unter Denkmalschutz stehenden Einzelobjekten zu erhalten.
Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende 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 angemessene Alternative.

Ohne planerische Steuerung durch einen qualifizierten Bebauungsplan könnten bauliche Entwicklungen nicht wirkungsvoll gelenkt werden. Es bestünde die Gefahr einer sukzessiven unmaßstäblichen Bebauung und baulichen Verdichtung mit einer der historischen Dorfstruktur widersprechenden und

zu groß dimensionierten Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden. Außerdem könnte ohne diesen Bebauungsplan das hochwertige Landschaftsbild langfristig nicht gesichert werden, da ein hoher Nutzungsdruck durch die Landwirtschaft auf die Freiflächen besteht.
Eine weitere 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 ländlichen Dorfcharakters wichtig ist.

Eine weitere Bebauung soll ausschließlich innerhalb der Baugrenzen erfolgen. Damit sollen die noch unbebauten Flächen als Teil der Kulturlandschaft erhalten werden. der Bebauungsplan sichert die noch vorhandene dorftypische Bebauung mit hofnahen landwirtschaftlichen Flächen und Ausblicken von der „Dorfstraße“ in die offene Landschaft.
Den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben werden zur Wahrung und Entwicklung der wirtschaftlichen Grundlagen angemessene, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Eine Folge dieser gewährten baulichen Entwicklung ist die mögliche Errichtung von beispielsweise weiteren Ställen und Reithallen auf den Betriebsflächen in einem städtebaulich und landschaftsplanerisch noch vertretbaren Umfang. Für mögliche betriebliche Weiterentwicklungen wird auf einer Fläche im Eigentum eines Erwerbsgartenbaubetriebs ein Unterglasanbau ermöglicht.