Begründung

zum Bebauungsplan Sülldorf 4
im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage und Verfahrensablauf 3

2. Anlass der Planung 4

3. Planerische Rahmenbedingungen 5

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände 5

3.1.1 Flächennutzungsplan 5

3.1.2 Landschaftsprogramm 5

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände 6

3.2.1 Baustufenplan 6

3.2.2 Teilbebauungsplan 6

3.2.3 Landschaftsschutzgebiet 6

3.2.4 Wasserschutzgebiet 7

3.2.5 Denkmalschutz 7

3.2.6 Altlasten und altlastverdächtige Flächen 8

3.2.7 Kampfmittelverdachtsflächen 8

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände 9

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne 9

3.4. Angaben zum Bestand 9

4. Umweltbericht 11

4.1 Einleitung 11

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 11

4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang 12

4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 13

4.1.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen 13

4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen 19

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 23

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit 23

4.2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 23

4.2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 25

4.2.1.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 25

4.2.2 Schutzgut Luft 26

4.2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 26

4.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 27

4.2.2.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 27

4.2.3 Schutzgut Klima 27
4.2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 27
4.2.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 28
4.2.3.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 28
4.2.4 Schutzgut Wasser 28
4.2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 28
4.2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 30
4.2.4.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 30
4.2.5 Schutzgut Boden 31
4.2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 31
4.2.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 33
4.2.5.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 33
4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz 34
4.2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 34
4.2.6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 37
4.2.6.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 39
4.2.7 Schutzgut Landschaft und Stadtbild 40
4.2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 40
4.2.7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 41
4.2.7.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 42
4.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 43
4.2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 43
4.2.8.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 43
4.2.8.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 44

4.3 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen und der Nullvariante 44
4.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 44
4.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 45

4.4 Zusätzliche Angaben 45
4.4.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung 45
4.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 46
4.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 46

5. Planinhalt und Abwägung 47

5.1 Baugebiete nach Baunutzungsverordnung 49
5.1.1 Dorfgebiete 49
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 53
5.1.3 Höhe der baulichen Anlagen 54
5.1.4 Zulässige Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche 54
5.1.5 Zahl der Vollgeschosse und Beschränkung der Wohnungen 54
5.1.5.1 Zahl der Vollgeschosse 54
5.1.5.2 Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude 55

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf 57

5.3 Straßenverkehrsflächen 58

5.4 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen 59

5.5 Denkmalschutz 60

5.6 Erhaltungsbereich 60

5.7 Gestalterische Festsetzungen 62

5.8 Technischer Umweltschutz 64

5.9 Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung) 65

5.10 Grünflächen 66

5.10.1 Private Grünflächen 66

5.10.2 Öffentliche Grünfläche 67

5.11 Flächen für die Landwirtschaft 68

5.12 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege 80

5.12.1 Landschaftsschutz, Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen 80

5.12.2 Boden- und Grundwasserschutz 84

5.12.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 85

5.13 Abwägungsergebnis 88

5.14 Nachrichtliche Übernahmen 91

5.15 Kennzeichnungen 91

6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung *91*

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen *91*

8 Flächen- und Kostenangaben *91*

8.1 Flächenangaben 91

8.2 Kostenangaben 92

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB vom 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet und auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731) anzuwenden sind.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) anzuwenden.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen und Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371).

Das Planverfahren wurde durch die Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Sülldorf 4, A7/89 vom 08.11.1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 2421), und Sülldorf 6, A8/89 vom 08.11.1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 2437), eingeleitet. Nach einer Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Sülldorf 6 und einer Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Sülldorf 4 am 13.03.2008 (Amtlicher Anzeiger Seite 752, 753) 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. Im Nordwesten wurden die Flurstücke 2219 und 2220 mit der landwirtschaftlichen Hofstelle Schlankweg 19 nicht ins Plangebiet einbezogen, weil diese ins Gebiet des angrenzenden Bebauungsplan-Entwurfs Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 aufgenommen wurden. Dieser Betrieb grenzt, ähnlich wie die Betriebe am Schlankweg 30 und am Feldweg 65 Nr. 5, 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 befindliche Hofstelle am Ellernholt ist Teil des Plangebiets, weil sie 2011 als zweite Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs am Sülldorfer Kirchenweg 242 - 246 genehmigt wurde.

Eine öffentliche Anhörung fand am 29.05.1990 und erneut am 17.06.2003 statt. Die erste öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (Amtl. Anz. S.1220) vom 23.05. bis zum 24.06.2011 stattgefunden. Wegen Änderungen des Entwurfs erfolgte eine zweite öffentliche Auslegung nach der Bekanntmachung vom 12. Juni 2012 (Amtl. Anz. S. 968) vom 20.06. bis zum 11.07.2012.

Die Bezirksversammlung beschloss den Bebauungsplan-Entwurf Sülldorf 4 am 22.11.2012 zur Feststellung. Der Bebauungsplan wurde 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 erneute öffentliche Auslegung des Plans hierzu hat nach Bekanntmachung vom 10. August 2018 (Amtl. Anz. S. 1682) vom 21. August bis 21. September 2018 stattgefunden. Am 25.04.2019 beschloss die Bezirksversammlung der Feststellung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zuzustimmen. Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 20.12.2014 mit Ausnahme der Festsetzung gemäß § 2 Nr. 8, soweit eine Teilfläche des Flurstücks 1229 betroffen ist, in Kraft gesetzt. § 2 Nr. 8, soweit das Flurstück 1229 betroffen ist, tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft (siehe dazu unter Nr. 5.12.3).

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 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 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 08. 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 Baugesetzbuch konnten die baulichen Erweiterungen der Pensionspferdebetriebe nicht mehr ausreichend gesteuert werden.

Neubauten der letzten Jahrzehnte haben bereits erste Veränderungen des Gebietscharakters verursacht und hierdurch städtebauliche Konflikte erzeugt. Das Plangebiet ist aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu den besonders einkommensstarken Bewohnern in den Stadtteilen Nienstedten, Blankenese, Sülldorf und Rissen im Übergangsbereich zur offenen Rissen-Sülldorfer Feldmark sowie seiner hohen städtebaulichen und landschaftlichen Qualität einem starken Wertschöpfungsdruck ausgesetzt. So wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Bauvoranfragen und -anträge eingereicht, die sich in ihren Dimensionen nicht in das Umfeld des historischen Dorfbildes einfügen. Hinzu kommen auch zunehmende Gebäudeumnutzungen ohne einen landwirtschaftlichen Bezug.

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.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, weitere landwirtschaftlichen Flächen außerhalb dieses Bebauungsplangebiets im separaten Bebauungsplanverfahren Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 zu sichern. Im Geltungsbereich dieses benachbarten Bebauungsplans ist auch das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Grundstück Schlankweg 19 enthalten, um die gesamten Flächen des dort ansässigen Betriebes in einem Plan zu umfassen.

Der Plan sieht im Wesentlichen Ausweisungen von Baugrenzen entsprechend dem Bestand vor. Beschränkte bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der landschaftlichen Betriebe auf ihren landwirtschaftlichen Nutzflächen sind den bestehenden Höfen direkt zugeordnet. 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 Umbauten und Erweiterungen in einem bestimmten Rahmen zulassen und sollen zugleich so bemessen und ausgerichtet sein, dass die typische Ortsstruktur und besonders erholungswirksame und für das Landschaftsbild bedeutsame 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 Knicklandschaft 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 Neubekanntmachung 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 Baursberg 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“ und als Biotopentwicklungsraum „Feldmarkflächen mit wertvollem Knicksystem“ dargestellt. Ferner wird im Süden des Plangebietes 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

Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Sülldorf 4 lag das Plangebiet innerhalb des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 61, 62). Der Baustufenplan wies für den überwiegenden Teil des Plangebietes „Besonders geschütztes Wohngebiet - Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig –“ als eingeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise aus. Ferner wurde 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 Plangebietes wurde schließlich als Außengebiet und die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Ellernholt 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, in Kraft getreten am 29. März 1961 (GVBl. 1961 S. 94 Nr. 15) wurde für die Schule am Lehmkuhlenweg eine Erweiterungsfläche auf den westlich angrenzenden Flurstücken 3490 und 3491 Sülldorf (ehemals Flurstück 1186) als „Fläche für Besondere Zwecke (Schule)“ ausgewiesen. Zur Straße Lehmkuhlenweg im Norden war hier ein 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) in der Fassung vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359 und 366). Nach § 26 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz sind in einem Landschaftsschutzgebiet nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle

Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

3.2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Baursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S 17) zuletzt geändert durch Artikel 34 Nr. 1 der Verordnung vom 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 255). 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), Auszug für den Bezirk Altona, Stand: 01.12.2016, sowie der Stellungnahme des Denkmalschutzamts vom Februar 2014 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 Plangebiet, 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 Hoffläche 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

Belegenheit, Lage	Bemerkungen
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, 26.11.2009). 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 13.11.2009 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 / Luftbildauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrenerkundung / Kampfmittelverdacht gestellt werden.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Regionalpark Wedeler Au

Das Plangebebiet liegt im länderübergreifenden Regionalpark Wedeler Au. Der "Regionalpark Wedeler Au" ist ein informelles, übergemeindlich organisiertes Entwicklungsvorhaben. Träger des Regionalparks ist der gemeinnützige Verein „Regionalpark Wedeler Au e.V.“, dem als Vereinsmitglieder die zuständigen Gebietskörperschaften aus Hamburg und Schleswig-Holstein angehören. Mit dem Regionalparkkonzept wird die interkommunale Zusammenarbeit in der Metropolregion deutlich verstärkt, und eine qualitative Aufwertung der Landschaftsräume verfolgt. Es werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie eine an den heutigen Bedürfnissen orientierte stadtregionale 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 Hamburg-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 überwiegend an einer zentralen von Nord nach Süd verlaufenden „Dorfstraße“, dem Sülldorfer Kirchenweg und wird vom südlich angrenzenden Stadtteil mit seiner verdichteten Bebauung durch die S-Bahnstrecke und den Verlauf der Bundesstraße 431 getrennt. Vom 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, Heerhof 3 – 11, Schlankweg 14 und 18, Lehmkuhlenweg 1 – 21, Ohlnhof 1 – 7 und Ellernholt 13.

Im Plangebiet befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe. Zwei von ihnen haben sich überwiegend auf die Pensions-Pferdehaltung, ein Hof auf die Milchviehwirtschaft und ein weiterer Hof auf eine Mischung von Pferdepensionswirtschaft und Landwirtschaft nach den Bioland-Richtlinien ausgerichtet. Auf diesem Hof befindet sich darüber hinaus ein Hofladen mit Lebensmitteln des Biohandels. Die Gebäude am Sülldorfer Kirchenweg 218 sowie am Schlankweg 18 gehören zu einem Gartenbaubetrieb mit einem landwirtschaftlichen Betriebsteil, dessen Hauptsitz derzeit an der Sülldorfer Landstraße 180 -182, außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegen ist. Ein Teil des Wohngebäudes am Sülldorfer Kirchenweg ist als Tierarztpraxis vermietet. Eine in 2011 als zweite Hofstelle des Betriebs am Sülldorfer Kir-

chenweg 242-246 genehmigte landwirtschaftliche Bebauung am Ellenholt 13 ist zwischenzeitlich ein eigener Betrieb mit Pferdehaltung.

Eine weitere ehemalige Hofstelle dient der Haltung von Pferden und zum Reiten (Ohlnhof 2). Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein Landschaftsbaubetrieb (Sülldorfer Kirchenweg 269). Ein Gebäudekomplex mit Gewerbe- und Wohnnutzung wurde früher als Gasthaus mit Kegelbahn genutzt. Der weitere Gebäudebestand im Gebiet wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Die Bebauung besteht aus überwiegend eingeschossigen, z.T. denkmalgeschützten Gebäuden 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. Im Dorf befindet sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Sülldorf und am westlichen Dorfrand die Grundschule Sülldorf mit einem angrenzenden Teich („Dorfteich“).

Um die Wohnhäuser sind private Gärten in sehr unterschiedlicher Gestaltung und Größe angelegt. 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. Im südlichen Bereich, quer durch das Plangebiet, verläuft eine oberirdische 110-kV – Hochspannungsfreileitung. Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen wie z.B. Gasleitungen, Trinkwasserleitungen, Schmutzwassersiele und Regenwassersiele befinden sich in den Randlagen der Straßenverkehrsflächen. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft parallel zur S-Bahntrasse von Altona nach Wedel eine unterirdische Haupttransportleitung für Fernwärme vom Kraftwerk Wedel nach Osten.

Für die S-Bahn bestehen seitens der Deutschen Bahn grundsätzliche Bestrebungen zum zweigleisigen Ausbau der Strecke, die jedoch bisher noch nicht weiter konkretisiert wurden. Durch die S-Bahntrasse und den Verlauf der Bundesstraße 431 im Süden erfolgt eine Zäsur und Abtrennung des Gebiets von den dicht bebauten Gebieten des südlich angrenzenden Stadtteils Sülldorf.

Landschaftlich ist das Gebiet unmittelbar mit den weitläufigen, umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der S-Bahnstrecke verbunden und bildet mit Ihnen einen engen Zusammenhang (Rissen-Sülldorfer Feldmark). 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 Einleitung

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.

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

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel und Absicht des Bebauungsplans ist der Erhalt der dörflichen Baustruktur und die maßvolle weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Dorfs. 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 Gartenbaubetriebs gefolgt.

Die noch verbliebene baulich offene Dorfstruktur des letzten erhaltenen Geestdorfs in Hamburg mit seiner ökologischen Verknüpfung in die umgebende Kulturlandschaft soll vor weiteren städtebaulich ungewünschten baulichen Veränderungen 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 Stadt- bzw. Ortsbild verträgliche weitere Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden.

Das Plangebiet liegt in der Sülldorfer Landschaftsachse im Freiraumverbundsystem 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 besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung im gesamthamburgischen Raum. Die landwirtschaftlichen Flächen um das Dorf 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 Bedeutung. Hier können die unterschiedlichen Nutzungsansprüche zu Konflikten führen. Beabsichtigt wird ein ausgewogenes Neben- und Miteinander von Landwirtschaft, Wohnen, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung.

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 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere verschiedene Festsetzungen zur Steuerung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne der Planungsziele getroffen.

Der Bebauungsplan trifft folgende wesentliche, umweltrelevante Festsetzungen zur Umsetzung der Ziele:

- Festsetzungen der genehmigten baulichen Anlagen landwirtschaftlicher Hofstellen als Flächen für die Landwirtschaft mit Baugrenzen zur Ermöglichung von begrenzten baulichen Erweiterungen für die Betriebe. Sicherung und Ermöglichung von Paddocks und Lagerflächen um die Hofstellen. Zuordnung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für diese ermöglichten Eingriffe. Ergänzende Festsetzungen für die Baugrenzen zur Zulässigkeit einer geringen Überschreitung für Nebenanlagen wie z.B. für Terrassen.
- Festsetzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes mit Hofladen, von Wohngebäuden und Gebäuden ehemaliger, nicht mehr bewirtschafteter Hofstellen als Dorfgebiete mit bestandsorientierten Festsetzungen für die Baugrenzen und einer zulässigen geringen Überschreitungsmöglichkeit z.B. für die Herstellung von Terrassen.
- Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten in den Dorfgebieten und von sonstigen Gewerbebetrieben im südlichen und westlichen Plangebiet sowie Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf eine Grundfläche von 300 qm.
- Beschränkungen der zulässigen Wohnungsanzahl in den Dorfgebieten und auf den Flächen für die Landwirtschaft.
- Ausschluss der Errichtung von neuen Wohnhäusern und anderen Gebäuden, der Herstellung von Lagerflächen und Paddocks außerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche.
- Festsetzung der Flächen der Freiwilligen Feuerwehr und der Grundschule am Lehmkuhlenweg mit notwendiger Erweiterungsfläche als Flächen für den Gemeinbedarf.
- Festsetzung eines Erhaltungsbereichs zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart.
- Lärmschutzfestsetzung (Grundrissklausel) für das Wohngebäude Sülldorfer Kirchenweg 209 zur langfristigen Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse an der S-Bahnstrecke.
- Ausschluss der Anlage von Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen zur Sicherung des Landschaftsbildes.
- Festsetzungen zum Schutz von Knicks und Feldhecken sowie zur Beschränkung der Höhe von Zäunen auf 1,5 m.
- Festsetzung eines Boden-Umbruchverbotes für den unter Denkmalschutz stehenden historischen Wölbacker.
- Festsetzungen zum Schutz und zum Erhalt der besonderen Grünqualitäten im Gebiet (Anpflanz- und Ersatzpflanzgebote, Pflanzqualitäten, Schutz der Pflanzungen, Begrünung von Garagen und Carports mit Kletterpflanzen, Einfriedungen in den Wohngebieten nur in Kombination mit einer Hecke usw.).

- Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Geh- und Fahrwegen auf privaten Grundstücksflächen zum Schutz von Wasser und Boden im Wasserschutzgebiet.
- Festsetzungen zur Freihaltung von unbebauten Flächen zur Sicherung des besonderen Stadt- bzw. Ortsbildes mit offenen Ausblickmöglichkeiten von den Straßen.
- Festsetzung der bestehenden kurzen Feldwegeverbindung vom Sülldorfer Kirchenweg nach Westen sowie des Parkplatzes am Ellernholt / Feldweg 65 als Straßenverkehrsflächen zur Sicherung des Weges und des öffentlichen Parkplatzes für die Naherholung.
- Gestaltungsfestsetzungen zu den Dächern von Gebäuden im Plangebiet (nur Sattel- oder Walmdach, Neigung 20 bis 45 Grad, dunkelgrau, nicht glänzend oder als Reetdach).
- Gestaltungsfestsetzungen zu den Außenwänden von landwirtschaftlichen Gebäuden (roter Ziegelstein oder Holz in brauner oder grüner Farbe) sowie zur Untergliederung von großen horizontalen Fensterbändern.

4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit Ausnahme der geplanten Inanspruchnahme einer kleinen festgesetzten Straßenverkehrsfläche im östlichen Teil der Stichstraße Heerhof ist mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans kein Bedarf an Grund und Boden verbunden, der über den Umfang hinausgeht, der nicht bereits nach bisher geltendem Planungsrecht möglich gewesen wäre.

Der Plan ordnet und begrenzt die bisherigen Möglichkeiten zur Bebauung und Versiegelung von Grund und Boden durch die landwirtschaftlichen Betriebe.

4.1.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen, die über das BauGB hinaus für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und wie diese im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt wurden:

Schutzgut / Thema	**Fachgesetz / Fachplanung**	**Berücksichtigung**
Mensch, menschliche Gesundheit Aspekt Verkehrslärm	§ 1 Abs. Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch): • Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Fachliche Normsetzungen: 16. BImSchV (Verkehrsanlagenlärmschutzverordnung), TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und DIN 18005 zur Definition von Grenzwerten Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010 zu dessen fachlicher Berücksichtigung und Umsetzung	Festsetzungen zum Lärmschutz (Grundrissklausel) und zur Begrünung
Luft und Klima	§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz):	Festsetzungen zur Begrü-

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Berücksichtigung
	• Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. § 1 Abs. 5 BauGB (Baugesetzbuch): • Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) bezüglich der Luftschadstoffe. Landschaftsprogramm Hamburg	nung und zur Begrenzung der Neuversiegelung
Wasser	§ 5 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz): Allgemeine Sorgfaltspflicht, um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz): (...) für den vorbeugenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen. Wasserschutzgebietsverordnung Baursberg, Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG), Landschaftsprogramm Hamburg Regenwasser Infrastrukturanpassungsprogramm Hamburg (RISA)	Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und zur Begrenzung der Neuversiegelung
Boden	§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG: • Zur dauerhaften Sicherstellung der Leistungs-und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. § 1 Abs. 5 BNatSchG: • Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (Baugesetzbuch): • Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 15 BNatSchG: Eingriffsregelung BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) Landschaftsschutzgebietsverordnung Sülldorf	Festsetzungen zur Begrenzung weiterer Flächenversiegelungen und Bodenveränderungen durch Paddocks oder Lagerflächen, Zuordnung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sowie zum Erhalt des historischen Wölbackers als Bodendenkmal.
Tiere und Pflanzen, Artenschutz	§ 1 Abs. 2 Nr. 2 Nr. 1 BNatSchG: • Zur dauerhaften Sicherstellung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Aus-	Begrenzung der baulichen Veränderungen im Gebiet sowie Festsetzungen zur Begrünung (Erhalt und Neuanlage) und Festset-

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Berücksichtigung
	tausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen. § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB: • Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 15 BNatSchG: Eingriffsregelung Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG), Landschaftsschutzgebietsverordnung Sülldorf, Landschaftsprogramm Hamburg mit Fachkarte Arten- und Biotopschutz	zung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
Landschaft und Stadtbild	§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG: • Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und natürlich gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau, und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: • Die Erhaltung und Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ist in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG), Landschaftsschutzgebietsverordnung Sülldorf, Landschaftsprogramm Hamburg	Begrenzung der baulichen Veränderungen im Gebiet und Sicherung und Entwicklung der Grünstrukturen, Festsetzungen eines Erhaltungsbereichs und Nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Gebäuden und Flächen.
Kultur- und sonstige Sachgüter	§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: • Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind zu berücksichtigen § 172 BauGB Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Festsetzungen von Erhaltungsbereichen und Nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen

Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), mit den entsprechenden Verordnungen, hier insbesondere der Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. S. 2269), zu berücksichtigen.

Nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB müssen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden.

Zur Umsetzung der Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen wegen der bestehenden Überschreitung der Lärmgrenzwerte an der S-Bahn-Strecke zwischen Blankenese und Wedel sowie der parallel hierzu verlaufenden Bundesstraße B 431 durch den Straßenverkehr eine Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen an einem Gebäude.

Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der Grünstrukturen tragen zur Erholungsfunktion des Gebiets als Bestandteil der überörtlich für die Naherholung bedeutenden Sülldorfer Landschaftsachse bei.

Schutzgüter Luft und Klima

Gemäß § 1 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

In § 1 Absatz 5 BauGB ist festgelegt, dass Bauleitpläne auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Den Zielen zu den Schutzgütern Luft und Klima wird im Bebauungsplan z.B. durch umfassende Begrünungsmaßnahmen, die das Kleinklima und die Luftreinhaltung fördern, entsprochen.

Schutzgut Wasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255), sieht in § 1 vor, durch eine nachhaltige Bewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. § 5 Absatz 1 WHG beinhaltet u.a. die Vorsorgepflicht, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Für den vorsorgenden Grundwasserschutz und einen ausgeglichenen Niederschlags-Haushalt ist gemäß § 1 Absatz 3 BNatSchG auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Baursberg.

Entsprechend dieser Zielsetzungen und zur konkreten Verminderung von möglichen Überlaufereignissen des nachgeschalteten Mischwasserrückhaltebeckens am Bullnwisch östlich außerhalb des Plangebiets und entsprechenden Verunreinigungen der Wedeler Au werden unter Berücksichtigung des hier bestehenden Wasserschutzgebiets und der größtenteils kaum versickerungsfähigen Böden im Gebiet, Festsetzungen zur versickerungsfähigen Befestigung von Wegen sowie zur Begrenzung der Flächenversiegelungen getroffen.

Schutzgut Boden

Gemäß § 1 Absatz 3 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Nach § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Diese Grundsätze werden im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505) im Detail geregelt und näher ausgeführt.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 15 BNatSchG wird bezüglich der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten der Betriebe die Eingriffsregelung zur Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs und der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen angewandt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur beschränkten weiteren Bebaubarkeit von bisher vegetationsoffenen Flächen werden die vorgenannten Ziele eingehalten. Der historische Wölbacker ist als Bodendenkmal ausgewiesen und wird über eine Festsetzung in § 2 Nr. 15 der Verordnung zur beschränkten landwirtschaftlichen Nutzung geschützt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach § 1 Absatz 2 und 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten u.a. auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Außerdem sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

In § 44 BNatSchG sind die Ziele des besonderen Artenschutzes geregelt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote in Bezug auf eine Tötung von Individuen, eine Störung lokaler Populationen sowie eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten beinhalten.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 15 BNatSchG wird bezüglich der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten der Betriebe die Eingriffsregelung zur Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs und der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen angewandt.

Das Plangebiet ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen. Dieses beinhaltet Regelungen zum besonderen Schutz von Pflanzen und Tieren.

Das Landschaftsschutzprogramm stellt im Plangebiet das Milieu „Dorf“ und „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ mit der Schutzgebietsdarstellung „Landschaftsschutzgebiet“ und „Was-

serschutzgebiet“ dar. Für das Plangebiet gilt die milieuübergreifende Funktion „Schutz des Landschaftsbildes“.

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“ und als Biotopentwicklungsraum „Feldmarkflächen mit wertvollem Knicksystem“ dargestellt. Ferner wird im Süden des Plangebietes eine anzustrebende Biotopvernetzung von „Biotoptypen der Knicks und Säume“ übergreifend zwischen der westlich gelegenen Rissener Feldmark und der östlich gelegenen Osdorfer Feldmark dargestellt.

Entsprechend der vorgenannten Ziele in den Fachgesetzen und Fachplanungen werden im Bebauungsplan der hochwertige Knick- und Baumbestand erhalten und geschützt und Festsetzungen zur beschränkten baulichen Weiterentwicklung und zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets getroffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, ob und in welchem Umfang mit den geplanten bzw. mit den nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Da den landwirtschaftlichen Betrieben beschränkte bauliche Erweiterungsmöglichkeiten mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung ermöglicht werden, sind dem Plan naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Durch den Bebauungsplan werden keine naturschutzfachlich bedeutsamen übergeordneten Planaussagen und keine übergeordneten Zielaussagen von naturschutzfachlichen Programmen negativ beeinflusst.

Die besonderen Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich des Verbotes bestimmter Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten und ihrer Habitate werden im Rahmen der Planung geprüft, kommen aber zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, die besondere Maßnahmen des Artenschutzes erfordern.

Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, Bäume und Gehölzstrukturen sind gemäß § 1 Absatz 6 BNatSchG zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

§ 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB sieht u.a. auch die Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes vor.

Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf.

Das Landschaftsprogramm stellt im Plangebiet das Milieu „Dorf“ und „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ mit den Schutzgebietsdarstellungen „Landschaftsschutzgebiet“ und „Wasserschutzgebiet“ dar. Für das Plangebiet gilt die milieuübergreifende Funktion „Schutz des

Landschaftsbildes“. Das Plangebiet liegt in der Sülldorfer „Landschaftsachse“ und der Sülldorfer Kirchenweg, der Schlankweg und der Ellernholt sind als „Grüne Wegeverbindungen“ für die Naherholung gekennzeichnet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 15 BNatSchG wird bezüglich der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten der Betriebe die Eingriffsregelung zur Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs und der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen angewandt.

Mit den Festsetzungen zur Unterbindung von weiteren Wohnbebauungen, zur Begrenzung der Bebauungen und Nutzungen für die landwirtschaftlichen Betriebe, den denkmalschutzrechtlichen Übernahmen und der Festsetzung zum städtebaulichen Erhaltungsbereich, den umfassenden Erhaltungsgeboten für Knicks, Hecken und Einzelbäume sowie den weiteren Festsetzungen zur Gestaltung und zu Begrünungsmaßnahmen werden umfassende Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung des besonderen Stadt- bzw. Dorfbildes getroffen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die nach § 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden im Plangebiet beachtet und durch die nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Gebäuden und des historischen Wölbackers als Bodendenkmal sowie durch die Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs umgesetzt. Für die Gebäude außerhalb des Erhaltungsbereichs werden darüber hinaus Beschränkungen zur weiteren baulichen Ausdehnung festgesetzt, so dass das bestehende und zu erhaltende städtebauliche, dörfliche Ortsbild gesichert werden kann.

4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Zur Bestandserfassung und -bewertung bzw. zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurden insbesondere folgende Informationen aus Fachgutachten und Stellungnahmen herangezogen, die im Rahmen des ergänzenden Verfahrens aktualisiert wurden:

Gutachten

Fachgutachten	Schutzgut-Bezug	Thematischer Bezug
Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes, Auszug mit Stand vom 13.10.2016	Mensch, menschliche Gesundheit	Verkehrslärm durch die S-Bahn
Gesamtergebnis der einzelbetrieblichen Bewertung zum Bebauungsplan Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26, Gutachten im Auftrag der FHH – Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Amt Wirtschaftsförderung, Außenwirtschaft, Agrarwirtschaft, M. Hansen, 2014.	Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft und Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	Mögliche Bau- und Nutzungseinschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe durch die Bebauungsplanungen in Rissen-Sülldorf
Gegenüberstellung Eingriff / Ausgleich für die landwirtschaftlichen Betriebe im Bebauungsplangebiet Sülldorf 4 (Dorf Sülldorf). Aktenvermerk zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, ‚Stand Dezember 2012, Aktualisierung im erg. Verfahren 12.02.2019).	Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft und Stadtbild	Ermittlung und Darstellung des ermittelten notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs der landwirtschaftlichen Betriebe
Wiesenbrüter und weitere Offenlandarten im Hamburger Westen, Avifaunistisches Gutachten im Auftrag des Bezirksamts Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, A. Mitschke, 2013.	Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz	Bestandsentwicklung der Wiesenvögel in Rissen-Sülldorf
Gutachten zu Knicks, Feldhecken und Einzelbäumen in der Rissen-Sülldorfer Feldmark, Biologisches Gutachten im Auftrag des Bezirksamts Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, D. Wesuls und J. Wallenfang, 2016.	Tiere und Pflanzen	Bestandskartierung zu gesetzlich geschützten Knicks und Feldhecken sowie wertvollen Überhältern
Stadtbilduntersuchung Sülldorfer Ortskern, Milieuvorschlag Nr. 40, Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Landesplanungsamt, G. Kotzke, Oktober 1980.	Landschaft und Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	Gutachten zum denkmalpflegerischen Wert der städtebaulichen Strukturen im Gebiet
Milieuschutzbericht, Milieugebiet Sülldorfer Ortskern, Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde 1985.	Landschaft und Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	Kurzbeschreibung und -darstellung der historischen und städtebaulichen Bedeutung des Gebiets
Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), Auszug für den Bezirk Altona, Stand: 01.12.2016	Landschaft und Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	Auflistung der denkmalgeschützten Gebäude, Ensembles und Bodendenkmäler im Plangebiet

Aufgrund des langjährigen Vorlaufs bis zum Aufstellungsbeschluss sind auch ältere Gutachten relevant, weil sie in ihren Grundaussagen weiterhin Bestand haben und eine fachliche Basis für den Bebauungsplan bilden (s. Stadtbilduntersuchung und Milieuschutzbericht). Die wesentlichen Elemente zur Beurteilung der dörflichen Gesamtsituation, der städtebaulichen

Struktur und des Landschaftsbildes haben sich nicht grundlegend geändert. Der aktuelle Bestand und die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe ist ermittelt und berücksichtigt worden.

Stellungnahmen

Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange	**Schutzgut-Bezug**	**Spezifischer thematischer Bezug**
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Immissionsschutz und Betriebe,2010	Mensch, menschliche Gesundheit	Elektrische und magnetische Felder von Hochspannungsleitungen
Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz, Umweltbezogener Gesundheitsschutz, 2010	Mensch, menschliche Gesundheit	Elektromagnetische Felder der Hochspannungsleitung
Vattenfall Europe, 2010	Mensch, menschliche Gesundheit	Hochspannungsfreileitung und entsprechenden Richtlinien für Bauvorhaben in deren Umfeld und Verlauf der Fernwärmeleitung
DB Services Immobilien GmbH, 2010 und 2011	Mensch, menschliche Gesundheit, Lärm	Lärmschutz, elektromagnetische Einflüsse und Erschütterungen, geplanter zweigleisiger Ausbau der S-Bahnstrecke
Bezirksamt Altona, Rechtsamt, 2010	Mensch, menschliche Gesundheit, Immissionen	Immissionen von den landwirtschaftlichen Betrieben in die zunächst geplanten Wohngebiete
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung, 2016	Mensch, menschliche Gesundheit	Lärmschutz, Lärmentwicklung des Schienenverkehrs
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung, 2010	Mensch, menschliche Gesundheit, Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft / Stadtbild.	Lärmschutzfestsetzung, Festsetzungen von Privaten Grünflächen, Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher, Ausgleichsflächen
Hamburg Wasser, 2010	Wasser	Siel-Leitungen und geplante Regenwasserbehandlungsanlage
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz, Gewässerschutz, 2010 und 2011	Wasser und Boden	Schlechte Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens und die geplante Regenwasserbehandlungsanlage
Bezirksamt Altona, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, 2009	Boden	Schutzwürdige Böden, geologische und hydrogeologische Gegebenheiten, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sowie kampfmittelverdächtige Flächen
Bezirksamt Altona, Management des öffentlichen Raumes, Tiefbauabteilung, 2010	Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft / Stadtbild.	Herstellung einer Kehre für Müllfahrzeuge und einer Straßenentwässerungsfläche am Ende der Stichstraße

		Heerhof
Behörde für Wirtschaft und Arbeit, Abteilung Agrarwirtschaft, 2010 und 2012	Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft / Stadtbild	Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und möglichen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sowie zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen
Landwirtschaftskammer Hamburg, 2010 und 2011	Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft und Stadtbild	Bau- und Nutzungswünsche sowie mögliche Nutzungseinschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe, Anpflanzgebote für Einzelbäume, Bäume und Sträucher, Verkehrsproblemen mit dem Schulbetrieb sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr
Finanzbehörde, Immobilienmanagement, 2011.	Boden, Landschaft / Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	Festsetzung von Nutzungseinschränkungen für das Flurstück 3309 (Wölbacker)
Kulturbehörde, Denkmalschutzamt, 2010 und 2014	Boden, Landschaft und Stadtbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmalgeschützte Gebäude, Gebäudeensembles und Bodendenkmal Wölbacker
Behörde für Schule und Berufsbildung, Amt für Bildung, Referat für Schulentwicklungs- und Standortplanung, 2010	Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft und Stadtbild	Neubauplanungen der Schulbehörde
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Bauordnung und Hochbau, 2010	Tiere und Pflanzen sowie Landschaft / Stadtbild	Festsetzung von Kletter- und Schlingpflanzen an Holzwänden

Berücksichtigt wurden bei der Planung ferner Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Laufe des Bebauungsplanverfahrens. Diese insbesondere von Seiten verschiedener landwirtschaftlicher Betriebe und von Grundeigentümern sowie der Bürgerinitiative Erhaltet Sülldorf, dem Bürgerverein Sülldorf welche inhaltlich teilweise auch die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft und Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter berühren. Diese hatten zusammenfassend folgende spezifische umweltbezogenen Themen: Weitergehende Bau- und Nutzungswünsche und deren mögliche Beschränkungen (z.B. zur Grünlandnutzung oder zu Lagerflächen und Auslaufflächen für Pferde), zulässige Dachneigungen und Gestaltung der Außenfassaden von Gebäuden, Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Extensivierung der Grünlandnutzung), Festsetzungen zur Farbe und Höhe von Zäunen, Festsetzungen von Privaten Grünflächen, Festsetzungen von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Bäume und Sträucher (Feldgehölzen und Hecken), Festsetzung von Schutzabständen zu Knicks und Feldhecken, und zur Höhenbeschränkung von Schnitthecken an Flächen, über die ein freier Ausblick in die Landschaft gesichert werden soll, Sicherstellung von offenen Aussichtsmöglichkeiten und zum Erscheinungsbild des Dorfes, Straßenbefestigungen und Straßenverkehr, die Schutzwürdigkeit eines Dorfbrunnens am Heerhof und die wirtschaftliche Erhaltungsfähigkeit denkmalgeschützter Gebäude.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Sülldorf ist ein kleines, locker bebautes historisches Dorf, das den Bewohnern ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld am Rande der Sülldorfer Feldmark bietet. Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsprogramm 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 geringen Störungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft und einem sehr hohen Wert für die Erholung und das Landschaftserleben. Er ist Teil eines luftklimatischen Entlastungsraumes und eines ausgewiesenen Landschafts- und Wasserschutzgebietes.

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 auch 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. Insbesondere der Reitsport ist im Gebiet für die drei Pensionspferdebetriebe ein wichtiger ökonomischer Faktor.

Die zunehmende Reitnutzung im Plangebiet ist ein Faktor, der erhöhten Kraftfahrzeugverkehr erzeugt. Unter Berücksichtigung der engen Straßen des Dorfes birgt dieses mit dem sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr und den Naherholungssuchenden ein Konfliktpotenzial und nur wenige Möglichkeiten, den ruhenden und fließenden Verkehr im derzeitigen Ausbauzustand zu regeln.

An Werktagen treten zu Schulbeginn und Schulschluss im Bereich um die Grundschule am Lehmkuhlenweg und auf dem unteren Teil des Sülldorfer Kirchenwegs stärkere Verkehrsbelastungen auf.

Immissionen

Lärmimmissionen ins Plangebiet kommen vor allem aus dem Straßen- und Schienenverkehr. Als wesentliche Lärmverursacher sind hier die unmittelbar südlich der Plangrenze verlaufende S-Bahnlinie zwischen Altona bzw. Blankenese und Wedel und die Sülldorfer Landstraße (B 431) als Hauptverkehrsstraße hervorzuheben.

Hohe Lärmeinwirkungen auf die Anwohner sind dementsprechend im südlichen Plangebiet durch den Schienen- und Straßenlärm gegeben. Im zentralen und nördlichen Planbereich sind nur geringere Lärmeinwirkungen festzustellen.

Zur Beurteilung der zumutbaren Verkehrslärmbelastung orientiert sich die Bauleitplanung insbesondere an den Grenzwerten der Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV). Die Grenzwerte der 16.BImSchV geben Ausdruck darüber, wieviel Lärm in einem Baugebiet zumutbar ist, bzw. ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Werden die genannten Pegel-Grenzwerte überschritten, sind zum Schutz der dort wohnenden und arbeitenden Bevölkerung Maßnahmen gegen Lärmeinwirkungen erforderlich.

Am als „Dorfgebiet" festgesetzten Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 209 werden die Tages- und Nachtgrenzwerte nach der Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB (A) nachts gemäß der „Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes" mit Stand vom 13.10.2016 überschritten (veröffentlicht unter: http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba). Darüber hinaus ist zu beachten, dass dieses Grundstück auch unmittelbar an der S-Bahnstrecke liegt und hier auch noch Erschütterungen hinzutreten, die vom Bahnverkehr ausgehen.

Zu den Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden B 431 wurden nach der Lärmkarte Straßenverkehr Hamburg 2017 mit Stand vom 12. Juli 2018 (veröffentlicht unter: http://www.geoportal-hamburg.de/laerm/index.html) Tages-Lärmpegel von 55 – 60 dB (A) für das Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 209 ermittelt.

Für die anderen bestehenden Gebäude im Plangebiet kann nach Auswertung der vorgenannten Kartierungen zum Schienen- und Straßenverkehrslärm keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung festgestellt werden. Bei den bewohnten, ebenfalls denkmalgeschützten Gebäuden Sülldorfer Kirchenweg 213, 215 und 219 ist entsprechend der vorgenannten Lärmkartierungen lediglich von einer Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) auszugehen.

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 der Trasse 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.

Für die Bewohner im Plangebiet können auch immer wieder „dorfübliche" Gerüche von Seiten der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe auftreten (z.B. aus der Silage-Lagerung, der Tierhaltung, der Ausbringung von Mist u. ä.). Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als ortstypisch einzustufen und damit nicht als erheblich anzusehen. Beschwerden hierzu sind nicht bekannt.

4.2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Sicherung der gebietstypischen städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen als Grundlage für die Erholungsnutzung im Plangebiet ist wesentlicher Bestandteil der Planung. Die Grün- und Freiflächen im Dorf werden als prägende Freiraumelemente im Dorf erhalten. Offene Weideflächen ermöglichen erholungswirksame Ausblicke in die umgebende Landschaft, während Gehölz- und Heckenstrukturen den Siedlungsraum und die Landschaft strukturieren und z.B. landwirtschaftliche Hofanlagen visuell abschirmen und einfassen. 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 im Dorf ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben weitere Baurechte für landwirtschaftliche Gebäude ermöglicht, jedoch auf das noch landschaftsbildverträgliche Maß beschränkt. Des Weiteren werden den landwirtschaftlichen Betrieben um die Hofstellen Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslaufflächen (Paddocks) ausgewiesen. 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 und das neue Schulgebäude 2017 / 2018 errichtet. Alle diese baulichen Veränderungen wären auch schon nach bisherigem Planungsrecht möglich.

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen auf die Gebäude im Plangebiet ist zu beachten, dass auch die Frequenzsteigerung der S-Bahn (Ausweitung des 10-Minuten-Taktes morgens und abends) zum Fahrplanwechsel in 2016 / 2017 zu keiner weiteren Erhöhung der Lärmwerte im Nachtzeitraum führte. Die wenigen zusätzlichen Fahrten (insgesamt acht pro Tag) führten voraussichtlich auch zu keiner wesentlichen Änderung der der errechneten Lärmwerte für den Tageszeitraum (Stellungnahme der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung, 2016). Eine nennenswerte Steigerung des Verkehrslärms von der B 431 ist nicht zu erwarten, da diese bereits jetzt sehr stark befahren ist und keine erheblichen Steigerungen der Verkehrszahlen mehr möglich sind.

Immissionen aus der Landwirtschaft wie Geruchs- Staub- oder Lärmimmissionen sind als typisch für ein Dorfgebiet einzustufen und werden sich durch die Planung voraussichtlich nur geringfügig verändern.

4.2.1.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Das durch den Bebauungsplan zulässige Maß der zusätzlichen Bebauung ermöglicht den landwirtschaftlichen Betrieben und dem Erwerbsgartenbaubetrieb die Sicherung ihrer betrieblichen Existenz und gibt ihnen weitere Entwicklungsperspektiven im städtebaulich verträglichen Maß. Durch die planerischen und textlichen Festsetzungen können die Planungsziele zum Schutz und zur Erhaltung der besonderen Dorfstruktur und zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und des Naturhaushalts er-

reicht 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.

Der fachgesetzlichen Anforderung zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Absatz 6 BauGB folgend, wird wegen der Überschreitung der Lärm-Grenzwerte nach 16. BImSchV eine Lärmschutzfestsetzung (Grundrissklausel) zum Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 209 getroffen (vgl. Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010, Freie und Hansestadt Hamburg / Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, S. 61 und 115). Bei einem Abriss und Neubau oder wesentlichen Umbauarbeiten zum Zwecke der weiteren Wohnnutzung wären die Aufenthaltsräume, insbesondere die Schlaf- und Wohnräume, nach Norden, auf die lärmabgewandte Seite auszurichten.
Für die anderen denkmalgeschützten Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 213, 215 und 219 mit niedrigeren Lärmwerten und einer Überschreitung nur der Orientierungswerte für Verkehrslärm nach der DIN 18005 wird, auch angesichts einer kaum zu erwartenden wesentlichen Nutzungsänderung, von einer Lärmschutzfestsetzung abgesehen. In Abwägung mit den privaten Belangen der Hauseigentümer wäre eine Lärmschutzfestsetzung mit den erforderlichen baulichen Veränderungen der denkmalgeschützten Gebäude nicht mehr verhältnismäßig.

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.

4.2.2 Schutzgut Luft

4.2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

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 und damit für das Schutzgut Luft als hochwertiges Gebiet einzustufen.

Luftgüte / Luftschadstoffe

Beeinflussungen der Luftgüte im Plangebiet 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 durch Hausfeuerungsanlagen sind zu erwarten, jedoch nicht als erheblich einzustufen. Ein Großteil der Emissionen wird durch den Bebauungsriegel und die Gehölze nördlich der Bundesstraße zurückgehalten. Die Entfernung der südlichen Plangrenze zur B 431 beträgt dabei mindestens 60 m.
Aufgrund der stadträumlichen Lage des Untersuchungsgebietes ist zu erwarten, dass die Belastung mit Luftschadstoffen im Vergleich zu anderen Teilen des Hamburger Stadtgebiets gering ausfällt.

4.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

4.2.2.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

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.

4.2.3 Schutzgut Klima

4.2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 ein deutliches 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 Gebietes 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 (vgl. hierzu auch Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg, veröffentlicht unter: http://www.hamburg.de/hamburg-ist-gruen/3519286/stadtklima/). Das Plangebiet ist damit stadtklimatisch als hochwertig einzustufen.

4.2.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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 örtliche Klima zu erwarten.

4.2.3.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Der großflächige Erhalt klimatisch wirksamer Offenland- und Gehölzstrukturen durch Erhaltungsfestsetzungen für landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen sowie für Einzelbäume, Hecken und Knicks trägt zur Aufrechterhaltung der wichtigen Klimafunktionen bei. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für Stellplätze sowie für 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.

4.2.4 Schutzgut Wasser

4.2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

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 Dorfteich 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 bilden können.

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 den Iserbrookgraben in die Wedler Au geleitet. Den anteilig größten Teil der Straßenabwässer des Ortskerns nimmt der Schlankweggraben auf. Dauerhaft wasserführende Gräben sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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 eine Bedeutung als Vorfluter für den Oberflächenabfluss, 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 Wedel Au ablesbar (vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), Amt für Umweltschutz 2004: Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Landesinterner Bericht zum Bearbeitungsgebiet Wedeler Au, veröffentlicht unter: http://www.hamburg.de/contentblob/4237778/81175459836edf4db4fc05e245e99841/data/d-landesinternerbericht-wedelerau.pdf).

Besielung

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

Grundwasser

Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Baursberg.

Das Grundwasser steht im Plangebiet im Durchschnitt ca. 10 m unter Flur an. Dabei liegt der Grundwasserflurabstand nach der Darstellung im Geoportal der Stadt mit Stand vom 21. Februar 2018 im nördlichen und südwestlichen Bereich bei 10 bis 25 m unter Geländeoberfläche und beträgt im östlichen Bereich nur noch maximal 2,5 m (veröffentlicht im Geoportal der Stadt Hamburg unter: http://www.geoportal-hamurg.de/Geoportal/geoonline/index.html?layerIDs=453,687&visibility=true,true&transparency=0,50&center=565840.9249521716,5934502.687014682&zoomlevel=6). Das Gebiet ist damit im östlichen Teil als grundwassernah anzusprechen, wobei sich die Gebäude auf Flächen befinden, die einen Mindestgrundwasserflurabstand von 5 m aufweisen. Aufgrund der

weiteren Bodenverhältnisse ist allerdings flächendeckend von einer Neigung zu Staunässebildung auszugehen (vgl. Kartendarstellung zum Versickerungspotenzial des Bodens, Stand 21. Februar 2018, veröffentlicht im Geoportal der Stadt Hamburg unter https://geoportal-hamburg.de/geoportal/geo-online/). 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 bereits zitierten Bericht zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (BSU 2004) wird aufgrund der bereits langjährig im Wasserschutzgebiet Baursberg durchgeführten Schutzmaßnahmen und der geringen industriellen und gewerblichen Nutzung derzeit keine Gefährdung des oberflächennahen Grundwasserkörpers gesehen.

Das Plangebiet kann für das Schutzgut Wasser somit im Bestand als hochwertig eingestuft werden.

4.2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Neuversiegelungen für Hoferweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe, die Möglichkeit zur Unterglaskultur für den Gartenbaubetrieb 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 durch die weitere Bodenversiegelung mit verminderter Versickerung des Oberflächenwassers und dem Eingriff in den Bodenwasserhaushalt lokal erheblich negativ beeinflusst. Durch die im Plangebiet sonst vorherrschenden vegetationsoffenen Bodenflächen wird der Wasserhaushalt jedoch in seiner gesamträumlichen Qualität und in seinem Wasserkreislauf voraussichtlich nicht erheblich verändert werden. Die dargestellten Veränderungen sind auch nach bisherigem Planungsrecht möglich.

4.2.4.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Zur Vermeidung von Gefährdungen für das Grund- und Oberflächenwasser ist nach geltenden gesetzlichen Regelungen die längerfristige Lagerung von Stallmist und Silage im Rah-

men 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 Plangebiet 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 in der Verordnung 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. Die beiden naturnahen Kleingewässer werden durch deren nachrichtliche Darstellung und Herausstellung ihres gesetzlichen Schutzes in der Planzeichnung weiter im Bestand abgesichert.

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

4.2.5 Schutzgut Boden

4.2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

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 NN, am Südrand in Höhe Op‘n Hainholt bei ca. + 27 m 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 mit der 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 (lS) aus. Für den Ost- und Südbereich werden Sande bis lehmige Sande (S-lS) dargestellt.

Im Sülldorfer Ortskern sind nach den Informationen und Darstellungen im Geoportal der Stadt mit Stand vom 9. Juli 2018 (veröffentlicht unter: https://geoportal-hamburg.de/geoportal/geo-online/) zu den Bodenformengesellschaften im Kern zwei Bodengesellschaften unterschiedlicher Genese anzutreffen: In den nach Südosten ansteigenden Geestflächen Braunerden und Podsole aus saalezeitlichen Schmelzwassersanden, im Nordwesten Pseudogleye, Braunerden, Parabraunerden und Podsole aus Geschiebedecksand über einer saalezeitlichen Grundmoräne. Im Norden eher schluffig-lehmige Böden, im Süden eher Sande.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit der Böden

Gemäß dem Fachplan „Schutzwürdige Böden“ im Geoportal der FHH mit Stand vom 9. Juli 2018 (veröffentlicht unter: https://geoportal-hamburg.de/geoportal/geo-online/) 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 Kultosole ausgeprägt, die in Folge der Entwässerungsmaßnahmen entstanden sind, sonst weitgehend Böden in landwirtschaftlicher Nutzung mit geringem dokumentarischem Wert.

Von besonderer kulturhistorischer Bedeutung ist jedoch 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, 26.11.2009).

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 3.2.5 und 3.2.6).

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

Zusammenfassend besitzt das Plangebiet mit seinen großen Anteilen von vegetationsoffenen, meist landwirtschaftlich genutzten Bodenflächen in einem Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebiet einen hohen Wert für das Schutzgut Boden.

4.2.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan sieht neben der weitgehenden Bestandsausweisung maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe vor. Einem der landwirtschaftlichen Betriebe wurde 2011 die Errichtung einer zweiten Hofstelle am Ellernholt genehmigt. Des Weiteren wird die Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Teilfläche für den erwerbsgärtnerischen Unterglasanbau ermöglicht. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für die Grundschule am Lehmkuhlenweg beschränken sich auf das erforderliche Maß und waren auch nach bisherigem Planrecht möglich. Des Weiteren werden um die Hofstellen Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslaufflächen (Paddocks) ausgewiesen. Diese mit einem Bodeneingriff verbundenen Nutzflächen bestehen zum Teil bereits. Bei der Anlage von eingezäunten Paddocks wird zunächst die obere Bodenschicht abgetragen, um die Flächen dann mit einer drainierten Tragschicht und abschließend mit Sand oder ähnlichen trittfesten und versickerungsfähigen Materialien wieder aufzufüllen. Ähnliches gilt für größere Reitflächen. Für solche Umwandlungen von Flächen ist eine Genehmigung erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen auf Teilflächen zu einer möglichen Neuversiegelung von belebtem Boden in einem beschränkten Umfang. Somit wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ermöglicht. Diese Eingriffe wären jedoch auch schon auf Basis des bisherigen Planungsrechts möglich gewesen.

4.2.5.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Alle planrechtlichen Baumöglichkeiten werden durch ergänzende Festsetzungen 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 und Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen auch 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 im Plan gekennzeichnetes 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 durch eine ergänzende textliche Festsetzung untersagt.

Der Bebauungsplan legt fest, dass eine zusätzliche Bebauung zukünftig nur noch im hofnahen 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 über textliche Festsetzungen Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans zugeordnet, die z.B. durch Grünland-Extensivierungsmaßnahmen und naturnahe Gehölzanpflanzungen für die natürlichen Bodenfunktionen aufgewertet werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, sowie der zugeordneten Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets, werden die lokalen Beeinträchtigungen des Bodens insgesamt ausgeglichen.

4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

4.2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die nachfolgende Darstellung stützt sich insbesondere auf Daten aus der flächendeckenden und fortlaufenden Biotopkartierung der Stadt Hamburg der Behörde für Umwelt und Energie (Biotopkataster Hamburg) mit Stand vom 23. Januar 2017 (veröffentlicht im Geoportal der Stadt unter: http://www.geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/?mdid=D7B5CCBB-1F03-4482-AB59-26F2F7972547) sowie auf biologische Gutachten zu den Knicks und Feldhecken (D. Wesuls und J. Wallenfang 2016) und den Wiesenvögeln (A. Mitschke 2013) im Plangebiet. Der Bereich Sülldorfs nördlich der Bahnlinie ist ein Übergangsraum von kompakt bebauter städtischer Siedlungsfläche zur freien Landschaft. Prägend wirkt hier der hohe Anteil an landwirtschaftlichen Nutzflächen in direkter Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Hofflächen und den angrenzenden dörflich strukturierten Wohnbauflächen mit ihren Gärten. Bedeutsam 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 intensiv genutzt. Die Grasnarbe ist aufgrund der Pferdehaltung und der hohen Viehdichte kurz verbissen, artenarm und auf Teilflächen 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.

Auf Basis der Biotopkartierung der Stadt Hamburg sind im Plangebiet folgende Biotoptypen außerhalb der bebauten dörflichen Wohngrundstücke ausgeprägt:

Zwei nährstoffreiche Stillgewässer unterschiedlicher Größe, überwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen (z.T. auch übernutzt), einige wenige mesophile Grünlandflächen 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 Sumpfquendel (Peplis portula) am Rand der beiden Stillgewässer.

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

Von den festgestellten Biotopen unterliegen die beiden naturnahen Kleingewässer und die Knicks und Feldhecken dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 14 Absatz 1 und 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) in Verbindung mit § 30 Absatz 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Zu den Knicks und Feldhecken sowie bedeutenden Einzelbäumen in den Randbereichen des Plangebiets wurde 2016 ein gesondertes Gutachten erstellt (D. Wesuls und J. Wallenfang 2016). Die kartierten gesetzlich geschützten Biotopstrukturen werden als nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung dargestellt.

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

Tabellarische Übersicht: Potenzielle Tierarten im Plangebiet

Tierartengruppe	Vorkommen in folgenden Biotoptypen 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 Kleinsäugern 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 Siedlungsbiotope mit Gärten und Artenarmes / Intensivgrünland und Äcker.	Mögliche Vorkommen des gesamten Spektrums der Vogelarten des Siedlungsrandbereichs (Kulturfolger) mit ersten typischen Arten des ländlichen Offenlands. Typischerweise um die Hofstellen z.B. Haus- und Feldsperling, Rauch- und Mehlschwalbe, Star, Bachstelze, Haus- und Gartenrotschwanz. Nach der Wiesenvogelkartierung von 2013 (A. Mitschke) wurden in den Heckenstrukturen an den landwirtschaftlichen Nutzflächen folgende Brutvogelarten festgestellt: Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Gelbspötter, Goldammer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper und Rabenkrähe.
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 Siedlungsbiotope mit Gärten.	Ggf. vereinzelt Waldeidechse und Blindschleiche im Dorfrandbereich und an Knicks, am „Dorfteich“ auch Ringelnatter nicht auszuschließen.
Insekten (insbes. Libellen, Heuschrecken, Falter und holzbewohnende Käfer)	Feldhecken und Knicks, alte Einzelgehölze, Stillgewässer, dörfliche Siedlungsbiotope 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.

Das Plangebiet wird in seinem Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange insgesamt als mittel- bis hochwertig eingestuft.

4.2.6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan sieht neben der Bestandsausweisung eine mögliche weitere Bebauung von Flächen der landwirtschaftlichen Betriebe vor. Bei diesen Erweiterungsflächen handelt es sich um hofnahe Betriebsflächen oder intensiv genutzte Grünlandbereiche. Auf einer Teilfläche des als Grünland genutzten Flurstücks 2470 wird unter Berücksichtigung eines zu erhaltenden Sichtfensters für das Landschaftserleben als ein erwerbsgärtnerischer Unterglasanbau ermöglicht. Die Erweiterungsflächen für die Grundschule beschränken sich auf das erforderliche Maß und berücksichtigen den Schutz und den Ersatzpflanzbedarf von wertvollen Knickstrukturen. Des Weiteren werden den landwirtschaftlichen Betrieben um die Hofstellen mit Gehölzen einzufassende Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslaufflächen (Paddocks) ausgewiesen. Diese Baumaßnahmen und Nutzungsintensivierungen wären mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen auch bereits nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen.

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 und eine Reduzierung von Lebensräumen für Wildpflanzen und Tiere hervorgerufen werden. Das Entwicklungspotenzial für Arten und Biotope wird aber nicht erheblich eingeschränkt. Direkte negative Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope bestehen nicht.

Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten

Bei Gebietsüberplanungen sind nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz 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 Baufeldräumung 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 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 Greifvögeln im Plangebiet sind 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 besonders 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 Abs. 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 Verbots-

tatbestände für die Umsetzung der Planung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben. Diese Einschätzung gilt auch für besonders geschützte, aber nicht in ihrem Bestand gefährdete Vögel.

4.2.6.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die größeren Gartenflächen im Dorf werden durch die bestandsorientierten Ausweisungen des Bebauungsplans in ihrer Funktion als Biotopverbundraum gesichert. Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient auch dem Erhalt unterschiedlicher Grünstrukturen 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 Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Übernutzung des Grünlandes ist als Maßgabe auf den Weiden eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, 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 insgesamt voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Naturraum.

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.

4.2.7 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

4.2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

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 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. Die vorherrschenden Strauch- Baumknicks mit ihren alten Überhältern werden von den landwirtschaftlichen Betrieben gepflegt. Hervorzuheben sind hier insbesondere die für den dörflichen norddeutschen Raum typischen alten Eichen und verbliebenen Kopflinden, häufig in Verbindung mit älteren Bauten. Für das Schutzgut Landschaft / Stadtbild weist das Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung auf.

Vorbelastung

Das Ortsbild wird als teilweise 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 vom besonders erhaltenswerten städtebaulich bäuerlich-dörflichen Charakter sind mehrere neuere Wohngebäude und einige größere landwirtschaftliche Gebäude zu bezeichnen, wobei der Störungsgrad je nach Größe, Exposition, Gehölzeinfassung und auch gestalterischer Umsetzung unterschiedlich einzuschätzen ist.

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 in 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 dargestellt (Erläuterungsbericht zum Landschaftsprogramm 1997, Seite 113).

Insgesamt kann das Plangebiet für das Schutzgut Landschaft / Stadtbild als sehr hochwertig eingestuft werden.

4.2.7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die prägende Gesamtstruktur des dörflichen Milieus wird durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs für den zentralen Bereich des Dorfs 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 Dorfs aufrechterhalten. Die wesentlichen Sichtbeziehungen von der zentralen „Dorfstraße“ in die Feldmark werden erhalten.

Die festgesetzten 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 Auslaufflächen (Paddocks) ausgewiesen. Solche Nutzflächen bestehen zum überwiegenden Teil bereits. Mit den eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe und der Reit- und Auslaufflächen 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 in § 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 Bebauungsplanes 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 Erweiterungsflä-

chen für die Grundschule beschränken sich auf das notwendige Maß und berücksichtigen die wertvollen Knickstrukturen. Hierbei ist zu beachten, dass die ermöglichten Baumaßnahmen auch bereits nach altem Planungsrecht möglich gewesen wären.

4.2.7.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

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 Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung gemacht. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden als störende Elemente komplett und sonstige Gewerbebetriebe wie z.B. Kraftfahrzeugwerkstätten werden weitgehend ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden in ihrer zulässigen Grundfläche begrenzt.

Denkmalgeschützte Gebäude, Ensembles und ein 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 Dorfs Sülldorf und leisten einen wichtigen Beitrag zur Wahrnehmung der umliegenden Landschaft aus dem Dorf heraus. Die Festsetzung von privaten Grünflächen korrespondiert mit dem Schutz der Sichtbeziehungen.

Für die prägenden Grünstrukturen aus alten Einzelbäumen, Baumreihen, Hecken und Knicks werden Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtungen festgesetzt. Anpflanzgebote für Feldhecken und Einzelbäume dienen der landschaftlichen Einfassung von störenden baulichen Strukturen und dem gesicherten Nachwuchs von ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen (Vermeidung und Ausgleich des Eingriffs). 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 Milieugebietes. 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.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Eine ausführliche Bestandsdarstellung der umfangreichen Kulturgüter, bzw. Gebäude und Gebäudeensemble sowie einem unter Denkmalschutz stehenden historischen Wölbacker erfolgte 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. Diese über die Schutzgebietsverordnung besonders geschützte landwirtschaftliche Kulturlandschaft wurde von den hier ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben geschaffen und bis heute gepflegt. Für das Schutzgut Kulturgüter weist das Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung auf.

Von kulturhistorischer Relevanz sind ferner zwei alte Ziehbrunnen im Gebiet anzuführen: Einer dieser Brunnen befindet im westlichen Abschnitt der Stichstraße Heerhof nahe dem Kreuzungsbereich mit dem Sülldorfer Kirchenweg und ein weiterer im vorderen Bereich der Hofstelle Sülldorfer Kirchenweg 237. Diese Brunnen werden privat bzw. über einen Verein gepflegt und unterhalten.

4.2.8.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung 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.

4.2.8.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Der Bebauungsplan verfolgt im Kern das Ziel, das gegenwärtige Ortsbild des Geestdorfes zu erhalten und unverträgliche Bauentwicklungen zukünftig zu vermeiden.

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

Da die zugelassenen baulichen Erweiterungen der Höfe rückwärtig der bestehenden, z.T. denkmalgeschützten Bauten geplant sind, sind die besonders schutzwürdigen Objekte voraussichtlich weniger erheblich betroffen.

Mit der Festsetzung von Flächen im Bereich des Bodendenkmals auf dem Flurstück 3309 (Wölbacker) als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und einem Verbot des Bodenumbruchs oder eine Veränderung der historischen Bodenstruktur wird eine zusätzliche Sicherung der Strukturen des Bodendenkmals erreicht.

Die für die Kulturlandschaft typischen, zumeist gesetzlich geschützten Feldhecken- und Knickstrukturen werden erhalten und durch geplante Neupflanzungen um die Hofstellen und westlich des Schulneubaus ergänzt.

4.3 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen und der Nullvariante

4.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungsabsicht ist der Erhalt der baulichen Struktur und eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit für die landwirtschaftlichen Betriebe unter Berücksichtigung der besonders schützenswerten dörflichen Struktur. Dieser Zielsetzung wird durch eine weitgehende Sicherung des gegenwärtigen Dorfcharakters mit der Möglichkeit von begrenzten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe gefolgt. Zu dieser Zielsetzung gibt es keine städtebaulich vertretbare anderweitige Planungsmöglichkeit.

Eine denkbare Alternative wäre beispielsweise der Ausschluss von jeglicher weiteren baulichen Entwicklung der Betriebe. Die Folge einer solchen Restriktion könnte aber eine Existenzgefährdung der Betriebe sein. Dies soll jedoch vermieden werden, weil die weitere Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe auch für den Erhalt des Dorfcharakters und des umgebenden Landschaftsraumes wichtig ist.

Eine weitere Bebauung soll ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erfolgen. Damit wird die Freihaltung der noch unbebauten Flächen erreicht. Der Bebauungsplan sichert die noch vorhandene dorftypische Bebauung mit hofnahen landwirtschaftlichen Flächen und den Ausblicken von den Straßen in die offene Landschaft.

Den im Plangebiet ansässigen Landwirtschaftsbetrieben werden zur Wahrung und Entwicklung der wirtschaftlichen Grundlagen angemessene, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Damit wird die Errichtung z.B. von weiteren Ställen und Reithallen auf den Betriebsflächen in einem städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbaren Umfang gesteuert. Entsprechend der betrieblichen Erfordernisse wird auf einer Fläche im Eigentum eines Erwerbsgartenbaubetriebs auch ein Unterglasanbau ermöglicht. Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

4.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit dem Planrecht nach Baustufenplan könnten nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Gebäudeensembles durch bauliche Anlagen ersetzt werden, die das schützenswerte Ortsbild negativ verändern würden. Auch die bestehende Landschaftsschutzgebietsverordnung mit ihrem Genehmigungsvorbehalt könnte dieses erfahrungsgemäß nicht rechtlich verbindlich verhindern.

Die landwirtschaftlichen Betriebe könnten ihre Betriebe und Nutzungen planerisch weitgehend ungesteuert ausweiten. Bei einer möglichen Betriebsaussiedlung oder -aufgabe könnten die Betriebsinhaber auch die Hofstellen umbauen und als Immobilien zum Wohnen oder für gewerbliche Zwecke nutzen, was den städtebaulich gewünschten Gebietscharakter stark verändern würde.

Auch die Grundschule am Lehmkuhlenweg könnte erheblich größer gebaut werden.

Es bestünde eine höhere Gefahr, dass die besonders erhaltens- und schützenswerte Bau- und Grünstruktur des Dorfes erheblich beeinträchtigt werden könnte.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf. Besondere technische Verfahren kamen nicht zur Anwendung.
Im Rahmen der Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Absatz 4 BauGB wurden die Beschreibungen zu den Schutzgütern aktualisiert und angepasst.

4.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (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.

4.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Sülldorf 4 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des besonderen Milieus eines Dorfgebietes geschaffen. Die besondere Bau- und Nutzungsstruktur des letzten, in seinem Charakter weitgehend erhaltenen Geestdorfes in Verbindung mit der umliegenden Feldmark definiert 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 jeweils einen hohen Wert in ihren Schutzgutfunktionen auf.

Im Dorf sind mehrere denkmalgeschützte Gebäude, Ensembles und ein Bodendenkmal vorhanden. Der zentrale Bereich des Plangebiets mit dem Dorf wird als Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets ausgewiesen. Der Bebauungsplan weist Art und Maß der baulichen Nutzung für die meisten Gebäude gemäß der gegenwärtigen Nutzung und entsprechend dem baulichen Bestand 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 Entwicklungsperspektiven für möglicherweise notwendig werdende betriebliche Anpassungen. Durch die im Plan vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Betrieben und die Möglichkeit zum Unterglasanbau für einen Gartenbaubetrieb, sind örtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild zu erwarten. Des Weiteren werden den landwirtschaftlichen Betrieben um die Hofstellen Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslaufflächen (Paddocks) ermöglicht. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG werden durch

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen im Eigentum der jeweiligen Betriebe in der angrenzenden Rissen-Sülldorfer Feldmark außerhalb des Plangebiets kompensiert.

Das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild wird durch die Festsetzungen insgesamt gesichert und negative Veränderungen werden durch eine Begrenzung des Nutzungsumfangs und durch genaue Lagevorgaben 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 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 jeweils anteilig weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke 3173, 1229 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 Gartenbautriebs. Diese landwirtschaftlichen Nutzflächen werden entweder als extensives Grünland, 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 dem nach Teilbebauungsplan 1030 hierfür bereits vorgesehenen Bereich 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 detaillierter planerischer Steuerung der Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe, den Gartenbaubetrieb und die Grundschule im Landschafts- und Wasserschutzgebiet.

Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt entsprechend § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch 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.

Im Plangebiet werden die aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren bebauten Flächen sowie die unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Um auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet zu fördern und das Dorf- und Landschaftsbild zu erhalten, ist auch der große privat genutzte Reithallenkomplex rückwärtig Ohlnhof 2 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Alle weiteren Gebäude, auch als landwirtschaftliche Gebäude abseits der heutigen Hofstellen genehmigte Gebäude, werden entsprechend der aktuellen vorwiegenden Nutzungsstruktur als Dorfgebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan muss gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zwischen den privaten und öffentlichen Belangen gerecht abwägen. In der Abwägung zwischen den Zielen des Erhalts der besonderen dörflichen Struktur und der Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe werden diesen mit den festgesetzten Baugrenzen landschaftsverträgliche Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, die für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe angemessen sind. Des Weiteren werden den landwirtschaftlichen Betrieben um die Hofstellen Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslaufflächen (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 umfangreicheren baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, sind mit den öffentlichen Belangen durch die getroffenen Festsetzungen gerecht abgewogen. Etwaige Einschränkungen durch die getroffenen Festsetzungen werden als verhältnismäßig und gerechtfertigt zum Schutz der Landschaft und des besonderen dörflichen Charakter des Ortsbildes angesehen. Die Existenz- und perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe werden durch den Bebauungsplan auch langfristig gesichert.

Bestehende Nutzungen bzw. Nutzungsrechte werden nicht reduziert, die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten werden aber detailliert planerisch gesteuert. Dies ist im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele erforderlich, zumal die Grundstücke im Plangebiet aufgrund ihrer herausgehobenen Lage und hohen städtebaulichen Qualität einem übermäßig starken Wertschöpfungsdruck ausgesetzt sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden den im Plangebiet ansässigen und tätigen Landwirten Beschränkungen des Eigentums und der Nutzungsmöglichkeiten auferlegt, die sich im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums zum Wohle der Allgemeinheit bewegen. Eine Fortführung der Betriebe wird mit den getroffenen Festsetzungen ermöglicht, da die Betriebe auch weiterhin innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Abgrenzungen auch für Reit- und Auslaufflächen weiter entwickelt und umstrukturiert werden können. Damit wird auch den Anforderungen an eine stadtnahe Landwirtschaft entsprochen, die sich von ländlich geprägten Räumen unterscheidet.

So können Flächen, die als Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden, auch für Wohn- oder gewerbliche Zwecke genutzt (Schank- und Speisewirtschaft, Beherbergungsbetrieb u. ä.) werden. Durch die Ausweisung der Flächen als Dorfgebiete soll eine lebendige Nutzungsmischung von Landwirtschaft, Wohnen und zu unterge-

ordneten Teilen auch Gewerbe erreicht werden, die eine langfristige Perspektive für den besonderen Siedlungsraumes aufzeigt, ohne den bisherigen Charakter zu verlieren.

5.1 Baugebiete nach Baunutzungsverordnung

Die Ausweisung der Baugebiete erfolgt unter Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange durch eine Gliederung gemäß § 1 Absatz 4 bis 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter besonderer Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe, der Wohnnutzung und des Erhalts der besonderen Struktur des Dorfes. Im städtebaulich eher kleinteiligen und dörflich geprägten Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebe erfolgt dementsprechend eine Ausweisung verschiedener Flächen als Dorfgebiet. Erhebliche Konflikte der in den Dorfgebieten zulässigen Wohnnutzung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auf den angrenzenden Nutzflächen aufgrund eines Schutzanspruchs für die bereits bestehende Wohnnutzung werden nicht erwartet. Landwirtschaftliche Emissionen in Form von betriebsbedingten Geräuschen oder Gerüchen sind in einem Dorfgebiet als gebietstypisch einzustufen und damit zu tolerieren.

5.1.1 Dorfgebiete

Für Teile des Plangebiets werden Dorfgebiete nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der vorhandene Gebietscharakter dieser Bereiche entspricht im Wesentlichen den in Dorfgebieten zulässigen Nutzungen. Insbesondere die Hauptnutzungsart Wohnen kann durch die Festsetzung als Dorfgebiet planungsrechtlich gesichert werden, ohne die landwirtschaftlichen Betriebe zu beschränken. Soweit die noch vorhandene damit verfolgte dörflich-landwirtschaftliche städtebauliche Struktur bereits in Ansätzen Änderungstendenzen ausgesetzt ist, werden entsprechende diese Dorfgebietsstruktur erhaltende Festsetzungen getroffen.

Hintergrund für die Ausweisung der im Plangebiet neben den aktiven landwirtschaftlichen Betriebenen vorhandenen Bestandsbauten als Dorfgebiet ist die bereits vorhandene gemischte Nutzung dörflichen Charakters (z.B. Wohnen, Garten- und Landschaftsbau, Büronutzung, Tierarztpraxis, Gewerbliche Vermietung als Lager) in Verbindung mit dem Ansatz, das Schutzniveau mit Blick auf -die typischen landwirtschaftlichen Emissionen zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnnutzung in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.

Auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie abseits der heutigen aktiven Hofstellen genehmigte Gebäude, werden entsprechend der vorwiegenden Nutzungsstruktur als Dorfgebiete festgesetzt. In den festgesetzten Dorfgebieten ist zukünftig eine landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung weiterhin bzw. wieder möglich (s. beispielsweise Sülldorfer Kirchenweg 218, 223 und 237, Lehmkuhlenweg 9-15, Schlankweg 18 oder Ohlnhof 2).

Das im Südosten des Plangebiets gelegene Wohnhaus Op'n Hainholt 102 wird auch als Dorfgebiet festgesetzt, weil dieses mit Blick auf die Lage im ländlichen Umfeld eher einem Dorfgebiet entspricht als einem Wohngebiet. Hiermit wird auch Vorsorge gegen ein sonst eher mögliches Vorgehen gegen angrenzende, landwirtschaftliche Nutzungen getroffen (Lärm und Geruch). Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen soll damit geschützt und erhalten werden.

Die gewählte kleinteilige Ausweisung verschiedener Flächen als Dorfgebiete unterliegt dem planerischen Ansatz, die bestehende gemischte Nutzung mit dem Schutz der Landwirtschaft und dem Schutz des besonderen Ortsbildes in Einklang zu bringen. Bei einer Festsetzung von Wohngebieten würde die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung hinsichtlich Lärm und Geruchsimmissionen eingeschränkt werden, was dem Planungsziel des Erhalts der Landwirtschaft im Plangebiet widersprechen würde.

Da die Erhaltung der Grünflächen der Gärten im Plangebiet ein ebenfalls wichtiger Aspekt der zu erhaltenen historischen Struktur des Dorfes ist, wurden diese Flächen entsprechend der Festsetzung Dorfgebiet abgegrenzt und hierfür die Festsetzung als private Grünflächen getroffen. Die als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen sind somit mit Blick auf die zu erreichenden Planungsziele und der besonderen gewachsenen Struktur im Plangebiet als hinreichend groß für die dort zulässigen Nutzungen anzusehen.

Die Festsetzung der Baugrenzen[1] orientiert sich am Bestand der Gebäude. Vorhandene Nebengebäude werden in den Dorfgebieten nicht durch Baugrenzen gesichert, besitzen jedoch Bestandsschutz und sind im gesetzlichen Rahmen der §§ 12 und 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Übergreifend erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen, um die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele zu sichern und eine weitere bauliche Verdichtung innerhalb des Plangebiets in den hierfür erforderlichen Grenzen zu halten.

In den festgesetzten Dorfgebieten wurden die bestehenden und genehmigten Gebäude mit Wohnnutzung mit einer entsprechenden Baugrenze versehen. Nicht mit einer Baugrenze versehen wurden ggf. Anbauten oder nicht bewohnte Nebengebäude wenn dies wegen der Planungsziele erforderlich war. Soweit diese Gebäude oder Gebäudeteile bauordnungsrechtlich genehmigt wurden, genießen diese auch ohne eine Baugrenze weiterhin Bestandsschutz.

Sind bestehende wohnlich genutzte Gebäude nur teilweise mit einer Baugrenze versehen, so hängt dieses weitestgehend mit einer entsprechend Genehmigungslage der nichtwohnlichen Nutzung des entsprechenden Gebäudeteils / Anbaus zusammen (z.B. Lehmkuhlenweg 11).

Auf dem Flurstück 14 (Schlankweg 18) wird die Baugrenze in den Abmessungen des Bestandsgebäudes übernommen, jedoch um 5 m weiter zurückgeschoben, um hier langfristig

[1] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 1 Satz 1 BauNVO

einen städtebaulich gewünschten, ausreichenden Abstand des Wohngebäudes zur Straße zu erhalten. Der Bestandschutz für das bestehende Gebäude ist davon unbenommen.

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).*[2]

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 vermeiden. In Orientierung an der Dimension des im Plangebiet vorhandenen Hofladens im Sülldorfer Kirchenweg 237, sollen keine größeren Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Dieser bestehende Einzelhandel mit der entsprechend beschränkten genehmigten Größe der Grundfläche hat aktuell weniger den Charakter eines Hofladens mit vom Betrieb selbst hergestellten Produkten, als dem eines Einzelhandelbetriebs mit Bio-Produkten auf einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Größere Einzelhandelsbetriebe sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden, um den dörflichen Charakter des Gebietes zu erhalten, um weitere damit verbundene größere Kfz-Stellplatz-Anlagen zu vermeiden und um keine zusätzlichen Verkehre auf den beengten Straßen im Gebiet zu erzeugen. Zur Nahversorgung des täglichen Bedarfs sind aus dem Plangebiet bereits größere Einzelhandelsbetriebe südlich der S-Bahnstrecke fußläufig erreichbar. Nach dem aktuell von der Bezirksversammlung Altona beschlossenen Nahversorgungskonzept 2018 der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, soll gerade auch dieser Bereich südlich der S-Bahnstrecke entlang der Sülldorfer Landstraße / Ring 2 als Nahversorgungslage gestärkt und hier auch noch ein weiterer größerer Einzelhandel ermöglicht werden. Im Plangebiet nördlich der S-Bahn ist kein Ausbau der Nahversorgung vorgesehen. Die Regelung entspricht im Übrigen auch den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Mai 2014).

In den Dorfgebieten werden Tankstellen und Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Diskotheken und ähnliche Unternehmen ausgeschlossen, da es sich dabei um Nutzungen handelt, die dem Erhaltungs- und Schutzziel der dörflichen Bau- und Verkehrsstruktur entgegenstehen und von denen insbesondere während der Abend- und Nachtstunden störende Belästigungen ausgehen, da sie viele Besucher anlocken und erheblichen zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr erzeugen würden. Diese Störungen würden sich auf die Wohn- und Erholungsqualität im Plangebiet erheblich negativ auswirken. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten steht im Einklang mit dem Vergnügungsstättenkonzept für Spielhallen und Wettbüros im Bezirk Hamburg-Altona (Stand September 2018), wonach entsprechende Einrichtungen im gesamten Stadtteil Sülldorf derzeit nicht bestehen und zukünftig auch nicht zugelassen werden sollen.

---

[2] Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 5 i.V.m. Absatz 9 BauNVO

Deshalb wird in § 2 der Verordnung textlich festgesetzt:

> *„In den Dorfgebieten sind Tankstellen unzulässig[3], Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen[4]“ (vgl. § 2 Nr. 4).*

Da sich im Plangebiet größere ehemalige landwirtschaftliche Gebäude befinden, die nicht mehr entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden, könnten diese ohne eine Regelung im Bebauungsplan einer anderweitigen, mit dem Orts- und Landschaftsbild nicht verträglichen Nutzung zugeführt werden. Zum Schutz der besonderen städtebaulichen Struktur, der dörflichen Verkehrs- und der Baustruktur soll dies ausgeschlossen werden. Um den landwirtschaftlich geprägten Charakter des alten Geest-Dorfes und sein besonderes Ortsbild zu erhalten, sind in den in der Planzeichnung mit „(F)“ gekennzeichneten Gebieten südlich des Lehmkuhlenwegs und östlich des Sülldorfer Kirchenwegs sonstige Gewerbebetriebe wie beispielsweise Kraftfahrzeugwerkstätten, Gerüstbauer, Baubetriebe oder Entsorgungsunternehmen unzulässig. Diese Nutzungen sind für das Plangebiet als gebietsuntypisch einzustufen und werden deshalb in den städtebaulich besonders empfindlichen Teilen des Plangebiets ausgeschlossen.

Es handelt sich bei den Einschränkungen um eine Anpassung der Planung aufgrund der örtlichen Besonderheiten und Erfordernisse im Sinne des § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO, auf dessen Grundlage die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Baugebieten gegliedert werden können. 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 und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten, werden eingeschränkt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Dorfgebiets bleibt damit jedoch gewahrt.

Durch den Ausschluss sollen auch Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen und eine weitere Erhöhung des KFZ-Verkehrsaufkommens im Dorf mit einem zu erwartenden verkehrlichen Engpass im Bereich der Bahnquerung und mit dem Verkehr zur Grundschule am Lehmkuhlenweg vermieden werden. Als städtebaulich, denkmalpflegerisch, verkehrlich und hinsichtlich des Landschaftsbildes besonders sensibel wird der Bereich südlich des Lehmkuhlenwegs sowie östlich des Sülldorfer Kirchenwegs eingestuft und durch die beschränkende textliche Festsetzung geschützt. Deshalb wird in § 2 der Verordnung textlich festgesetzt:

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

---

[3] Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 5 BauNVO
[4] Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO.
[5] Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 5 i.V.m. § 1 Absatz 8 BauNVO

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[6] erfolgt deshalb nur für zwei Gemeinbedarfsflächen.

Zur Erhaltung der dörflichen Baustrukturen erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen[7] über eine eng am heutigen baulichen Bestand orientierte Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen und deren Präzisierung im Verordnungstext. Neue, zusätzliche Baukörper werden in den Dorfgebieten nicht ausgewiesen, damit die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Freiflächen und Grünstrukturen erhalten bleiben.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird der Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum für das einzelne Grundstück in den Dorfgebieten im Wesentlichen auf die Bestandsgrenzen eingeengt, weil dies aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB angemessen und geboten ist. Ergänzend zu den Baugrenzen und festgesetzten Grundflächen wird in der Verordnung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlage sowie von Terrassen textlich festgesetzt:

> *„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 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“ (vgl. § 2 Nr. 3).*[8]

Ergänzend zu den festgesetzten Baugrenzen auf den Flächen für die Landwirtschaft werden dort Festsetzungen zur zulässigen bebaubaren Grundfläche[9] (GR) und der Höhe baulicher Anlagen[10] als Höchstmaß (HA) 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.

---

[6] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO
[7] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO
[8] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO
[9] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO
[10] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO

5.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Für die Gebäudehöhen auf den Flächen für die Landwirtschaft wird ein Höchstmaß von 8 m festgesetzt[11]. Dieses Höchstmaß bezieht sich auf die absolute Höhe jeglicher baulicher Anlagen innerhalb der jeweiligen Baugrenze. Die Höhenbegrenzung von 8 m orientiert sich an den bisher genehmigten Reithallen, die sich als größte Baukörper noch städtebaulich vertretbar ins Dorfbild einfügen müssen. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 8 m ermöglicht die Errichtung zweigeschossiger Baukörper oder entsprechender Hallenbauten mit flachen oder flach geneigten Dächern und damit eine baukonstruktiv sinnvolle und ökonomische Bauweise für landwirtschaftliche Nutzgebäude.

Bezugspunkte[12] für diese Höhen sind die in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Punkte der Geländeoberflächen bezogen auf Normal Null (NN).

5.1.4 Zulässige Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl[13] erfolgt für zwei Gemeinbedarfsflächen[14]. Für die beiden Flächen wird unter Berücksichtigung der Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung sowie der dörflichen Lage und 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.

Zu den festgesetzten Baugrenzen[15] auf Flächen für die Landwirtschaft werden zum Teil Festsetzungen zur zulässigen bebaubaren Grundfläche als Höchstmaß getroffen. Diese errechnet sich aus der jeweils ausgewiesenen Baugrenze mit einem Faktor von ca. 0,8. Dies lässt eine Bebauung von bis zu 80 von Hundert innerhalb der Baugrenzen zu. Damit soll ein ausreichender gestalterischer Spielraum zur Verteilung der baulichen Nutzungen auf den landwirtschaftlichen Grundstücken gesichert werden. Nach dem zuvor geltenden Baustufenplan in Verbindung mit § 11 Absatz 1 Spalte 8 der Baupolizeiverordnung betrug die bebaubare Fläche 2/10 der Grundstücksflächen.

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 neben den festgesetzten Baugrenzen und Grundflächen auch durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse[16] 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

---

[11] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO
[12] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Absatz 1 BauNVO
[13] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO
[14] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB
[15] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

zweigeschossige Ausweisung würde dem städtebaulichen Ziel widersprechen, den durch die eingeschossige Bebauung vorhandenen dörflichen Charakter zu erhalten. Nur für die Schulgebäude am westlichen Rand des Plangebiets, und damit bereits außerhalb des historischen Dorfs, wird entsprechend des Bestands insgesamt eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

5.1.5.2 Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude

> *„Mit Ausnahme des Flurstücks 2540 sind in den Dorfgebieten je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig." (vgl. § 2 Nr. 2).*[17]
>
> *„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).* [18]

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 Dorfs und einer Zunahme des Verkehrs vermieden werden. Der Ortsbildcharakter, der historisch durch die Landwirtschaft geprägt wurde und noch wird, würde sich andernfalls negativ in Richtung eines beliebigen Wohngebiets entwickeln.

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 Bausubstanz bereits mehrere Wohnungen aufweisen. Das besonders zu schützende Orts- und Landschaftsbild ist jedoch von Gebäuden mit maximal ein und zwei Wohnungen geprägt und soll im Wesentlichen auch so erhalten werden. Eine Beschränkung auf bis zu drei Wohnungen in den Dorfgebieten 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 wird als Ausnahme in die Festsetzungen übernommen, soll aber nicht als Maßstab einer weiteren baulichen Entwicklung dienen. Eine weitere kleinparzellierte Aufteilung von Grundstücken und Gebäuden soll in Zukunft vermieden werden. Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei bzw. drei Wohnungen sind im Plangebiet als bauliche Fehlentwicklungen zu bezeichnen und würden Fremdkörper in der schützenswerten Dorfstruktur bilden. Das charakteristische Wohnmilieu innerhalb eines Dorfes wird eher von größeren, auch familiengerechten Wohnungen geprägt, als von Kleinwohnungen für Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Für diese Bevölkerungsgruppen existieren im Stadtgebiet besser geeignete Standorte als im Sülldorfer Dorfkern.

Die bestehenden Gebäude und Wohnungen wurden seit Jahrzehnten aufgrund der Ausweisungen des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf von 1955 mit einer überwiegenden Auswei-

---

[16] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO
[17] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB
[18] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 6, 10, 18aBauGB.

sung als "Besonders geschütztes Wohngebiet - Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig" bzw. "Außengebiet", überwiegend als privilegierte, landwirtschaftliche Gebäude beantragt und genehmigt (Altenteiler, Wohnungen für landwirtschaftliche Mitarbeiter, etc.).

Den landwirtschaftlichen Betrieben wird durch die getroffenen Festsetzungen eine ausreichende Anzahl von Betriebswohnungen ermöglicht. Bei einer Einzelbetrachtung der Betriebe ergibt sich, dass

- dem Betrieb Sülldorfer Kirchenweg 219 und 221 (2 x 2 =) 4 Wohnungen ermöglicht werden (bei Nichtberücksichtigung des Gebäudes Sülldorfer Kirchenweg 223, welches noch Anfang der 80er Jahre zum Betrieb gehörte und dann abgetrennt wurde),
- dem Betrieb Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241 (2 + 3 =) 5 Wohnungen ermöglicht werden, (Das Gebäude Nr. 237 wurde aufgrund des Einzelhandels im Erdgeschoss als Dorfgebiet festgesetzt. Damit sind dort bis zu 3 Wohnungen zulässig),
- dem Betrieb Sülldorfer Kirchenweg 258, 262, 264 und 266 (4 x 2 =) 8 Wohnungen ermöglicht werden und
- dem Betrieb Sülldorfer Kirchenweg 242 und 246 (2 x 2 =) 4 Wohnungen, wobei diesem Betrieb 2011 am Ellernholt 13 eine zweite Hofstelle mit einem weiteren, dritten Wohnhaus mit zwei planungsrechtlich möglichen Wohnungen genehmigt wurde. Diese Hofstelle wird inzwischen als eigener Betrieb geführt. Zwischen den beiden Betrieben besteht jedoch eine enge betriebliche Kooperation hinsichtlich der Nutzung von Gebäuden und Flächen.
- Dem überwiegend gartenbaulichen Betrieb mit der zentralen Betriebsstelle an der Sülldorfer Landstraße 180 und 182 werden zusätzlich im Plangebiet am Sülldorfer Kirchenweg 218 und am Schlankweg 18 (2 x 3 =) 6 Wohnungen ermöglicht (Festsetzung der Gebäude als Dorfgebiet aufgrund der bestehenden Nutzung z.B. als Tierarztpraxis).

Auch aufgrund der Lage in einer Großstadt mit der Möglichkeit der Anmietung von Wohnungen für weitere Mitarbeiter wird eine Gesamtanzahl von mindestens vier Wohnungen und bis zu acht Wohnungen für einen landwirtschaftlichen Betrieb entsprechend ihrer Betriebsgröße zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung als ausreichend angesehen. Bei Berücksichtigung eines "Altenteilers" bleiben dem Betrieb so mindestens zwei Wohnungen für Mitarbeiter. Dieses wird auch für einen Pferdepensionsbetrieb als ausreichend erachtet, zumal aufgrund der Lage in der Großstadt auch in der Nähe Wohnungen von Mitarbeitern gemietet werden könnten.

Ein weiterer Grund für die Beschränkung der Wohnungsanzahl liegt in der Stellplatzproblematik und der ebenfalls zu erwartenden weiteren baulichen Nebenanlagen. Mit der Zunahme der Wohneinheiten je Gebäude steigt die Anzahl der Stellplätze, die auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Durch die einzeln stehenden Wohngebäude mit Unterbrechungen aus großen Gärten und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist hier ein städtebaulich attraktives Umfeld 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. Weitere Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge in den schmalen Straßenräumen mit landwirtschaftlichem Verkehr sind nicht gegeben. Die Festsetzung über die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient somit dem Planungsziel, die vorhandene bauliche Struktur und das historisch gewachsene Ortsbild zu erhalten und seine Freiflächen zu schützen.

In den Dorfgebieten ist die zulässige Wohnungsanzahl je Wohngebäude um eine Wohnung auf drei zulässige Wohnungen erhöht, damit größere und teilweise auch denkmalgeschützte Gebäude, welche z.B. ehemals als landwirtschaftliche Gebäude errichtet wurden, entsprechend erhalten werden können und weil die jeweiligen Eigentümer zumeist nur ein Wohngebäude besitzen.

Die jeweils zulässige Wohnungszahl in den Dorfgebieten und auf den Flächen für die Landwirtschaft wird als ausreichend auch für eine wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäude angesehen und berücksichtigt damit in der Abwägung auch die privaten Belange der Eigentümer. In großen Bestandsgebäuden sowie bei etwaigen Neubauten können so familienfreundliche, große Wohnungen entstehen, die an diesem Standort ein attraktives Angebot für Wohnungsuchende darstellen können.

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[19] ausgewiesen.

Die Fläche der Grundschule am Lehmkuhlenweg wird über die bereits bestehende Nutzung hinaus um eine Teilfläche nach Westen ergänzt, 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 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 dorthin zu verlagern.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für die Freiwillige Feuerwehr Sülldorf wird der bestehende Baukörper mit einer Baugrenze[20] gesichert.

Für die beiden Gemeinbedarfsflächen wird unter Orientierung an den Obergrenzen für Baugebiete nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung und unter Berücksichtigung der individuellen dörflichen Lage mit den Gehölzen sowie des spezifischen Nutzungszwecks, eine

[19] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB

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 mit dem Sülldorfer Kirchenweg über eine zentrale Erschließung. Der Sülldorfer Kirchenweg mündet etwa 50 m südlich außerhalb des Plangebiets mittels einer großen Kreuzung in die Sülldorfer Landstraße, die eine der Hauptverkehrsstraßen im Hamburger Westen darstellt. Der Zugang ins Dorf wird durch die Schrankenanlage an der S-Bahnstrecke, die sich kurz hinter der Plangebietsgrenze im Süden befindet, erschwert, weil sich bei geschlossenen Schranken häufiger Verkehrsstauungen bilden.

Aufgrund der historischen Entwicklung des Dorfes sind die sonstigen Straßen des Gebiets untergeordnet und entweder als kurze Anwohnerstraßen (z.B. Heerhof, Ohlnhof) oder als landwirtschaftliche Straßen ausgebaut (z.B. Ellernholt, Schlankweg, Lehmkuhlenweg). Aufgrund des schmalen Ausbauzustands der Straßen kann am Sülldorfer Kirchenweg nur teilweise einseitig und auf den Nebenstraßen kaum geparkt werden. In der Regel werden die Pkw auf den privaten Grundstücken in Garagen abgestellt. Besonders am Lehmkuhlenweg treten während der Schulzeiten Probleme aufgrund fehlender Stellplätze auf. Diese Situation soll durch die Möglichkeit zum Bau eines Parkplatzes auf dem neuen Schulgelände auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks 3491 (ehemals Flurstück 1186) nördlich der Baugrenze verbessert werden.

Der Bebauungsplan vollzieht mit der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen[21] primär die vorhandene Situation. Im östlichen Bereich der Stichstraße Heerhof werden jedoch auch zwei kleine Teilflächen der privaten Flurstücke 3192 und 2470 als Straßenverkehrsflächen zur Herstellung einer bisher fehlenden öffentlichen Belegenheit sowie zur Herrichtung einer Wendemöglichkeit und zur Versickerung des Oberflächenwassers von der Verkehrsfläche ergänzt. Dabei handelt es sich um Teilflächen mit einer bereits bestehenden teilversiegelten Zufahrt / Wendemöglichkeit (60 qm Teilfläche des Flurstücks 3192) oder um den Randbereich einer größeren landwirtschaftlichen Grünlandfläche (100 qm Teilfläche des Flurstücks 2470). Diese Inanspruchnahme von privaten Flächen ist lagebedingt und topografisch notwendig. Die Stichstraße Heerhof benötigt an Ihrem Ende eine öffentliche Wendemöglichkeit und für die Grundstücke Heerhof 9 und 11 soll eine bisher noch fehlende öffentliche Belegenheit hergestellt werden. Baulich wurde diese Wendemöglichkeit bereits auf Privatgrund hergestellt. Für die Versickerung des Oberflächenwassers von der Stichstraße Heerhof wird aufgrund der natürlichen Topografie des Geländes eine Fläche im östlichen Straßenverlauf benötigt. Da diese Anlage in einem Wasserschutzgebiet und im Landschaftsschutzgebiet hergestellt werden soll, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone mit einem entsprechenden Flächenbedarf erforderlich. Die Flächeninanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen beschränkt sich dabei auf das technisch

---

[20] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 1 Satz 1 BauNVO
[21] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB

notwendige Maß. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist darüber hinaus keine Änderung bzw. Erweiterung vorgesehen, da die übrigen Baugrundstücke im Plangebiet bereits erschlossen sind und keine neuen Bauflächen geplant sind. Dies entspricht auch dem Ziel des Erhalts der besonderen städtebaulichen bzw. dörflichen Struktur mit der damit verbundenen Ausweisung als Erhaltungsbereich.

An der Straße Ellernholt wird ein vorhandener öffentlicher Parkplatz planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert.[22] Dieser Parkplatz befindet sich im Eigentum der Stadt und weist eine hohe Bedeutung für die Naherholung in der Rissen-Sülldorfer Feldmark und für den 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 sowohl als öffentlicher Parkplatz und in Teilen auch zukünftig 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 auf dem Flurstück 3486 (ehemals Flurstücke 2181, 2170, 2808, 2809 und 2804) als Wanderweg aus dem Dorf nach Westen wird als öffentliche Verkehrsfläche[23] ausgewiesen. Da sich die Fläche bereits seit langem im öffentlichen Eigentum befindet, wird dieser auch für die Naherholung wichtige Verbindungsweg zur Grundschule und weiterführend Richtung Rissen nachhaltig gesichert.

5.4 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Auf der Erweiterungsfläche für die Schule am Lehmkuhlenweg wird ein Streifen von je 5 m Breite mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen[24] 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.

[22] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB
[23] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB
[24] Rechtsgrundlage § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

5.5 Denkmalschutz

Siehe auch Kapitel 3.2.5 und 4.2.7.

Die nach der Denkmalliste geschützten Einzelgebäude und Ensembles werden entsprechend einer Stellungnahme des Denkmalschutzamts vom Februar 2014 bzw. der aktuellen Denkmalliste in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen[25].

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).*[26]

Mit dieser Festsetzung soll auf dem Flurstück 3309 eine im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft mögliche Veränderung der Bodenstruktur, und damit Schädigung der historisch bedeutsamen Flächenausformung, unterbunden werden. Das Grundstück befindet sich im städtischen Eigentum und ist mit einem spezifischen Hinweis auf den Bodendenkmalschutz und den damit einzuhaltenden Auflagen an einen landwirtschaftlichen Betrieb zur Weidenutzung verpachtet. Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des historischen Landschaftsbildes.

5.6 Erhaltungsbereich

Für den zentralen Bereich des Plangebiets wird ein Erhaltungsbereich[27] festgesetzt:

> *„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“ (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.

---

[25] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 6 BauGB und DSchG
[26] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB
[27] Rechtsgrundlage: § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

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 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 Fläche für den Erhaltungsbereich wurde so gewählt, dass die die Hofstellen einfassenden Gehölze mit einbezogen werden. Entsprechend definiert der Erhaltungsbereich jeweils die äußere Grenze um die bebauten und die denkmalgeschützten Bereiche des Plangebiets, und umfasst weitgehend den gesamten historischen Dorfbereich.

Um den Sülldorfer Ortskern mit seinem dörflichen Erscheinungsbild zu bewahren, wurde von der Freien und Hansestadt Hamburg 1980 eine Stadtbilduntersuchung in Auftrag gegeben. Hierbei sollte eine Einschätzung zum geplanten Milieuschutz ermöglicht werden. 1985 wurde der Milieuschutzbericht zum Sülldorfer Ortskern fertiggestellt. In dem Bericht wurde die Besonderheit des Ortes definiert und Maßnahmen zum Erhalt des Milieus benannt. Prägend für das Milieu sind u.a. die landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mit ihrer in Hamburg selten gewordenen ländlichen Architektur, die einzelnen schlicht gestalteten Wohnhäuser aus der Gründerzeit und vor allem die umgebende Landschaft aus Wiesen und Feldern mit ihren wertvollen Knicks. Die zentralen Aussagen dieser Gutachten haben nach Auffassung des Bezirksamts weiterhin Bestand.

Das Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 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 Abs. 1 Nr. 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.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird durch folgende Faktoren definiert:

- die dörfliche Prägung aus einer gemischten Nutzungsstruktur aus landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung,
- die städtebauliche 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 Dorfs 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 Nummer 25 bis 27 sowie die Nummern 10 und 16 zu beachten. Ohne Berücksichtigung der historischen Bausubstanz würde nicht allein das harmonische 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 Dorfs einfügen.

Nach § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung ist es möglich, in genau abgegrenzten Gebieten durch Rechtsverordnung Vorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen und sonstigen 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 historische Ortsbild 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).* [28]

---

[28] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 81 Absatz 2a HBauO

„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). [29]

Die historische Bausubstanz ist geprägt von Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von über 20%. Durch Nichtbeachtung dieser Dachneigungen würde das Ortsbild in seinem Charakter gestört werden. Die Festsetzung, Dächer nur in dunkelgrauer Farbe oder Reet und Wohngebäude nur mit unglasierten Dachpfannen oder Reet zuzulassen, entspricht dem heute vorherrschenden Ortsbild und soll dieses auch in Zukunft bewahren und stärken.

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).[30]

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. Dies entspricht auch den städtebaulichen Zielen in dem nach § 172 BauGB festgesetzten Erhaltungsbereich (siehe Kapitel 5.6).

Für das schützenswerte Orts- und Landschaftsbild des Dorfes sind jedoch auch die Flächeneinfriedigungen mit Zäunen und die Knickstrukturen von erheblicher Bedeutung. Zum Schutz dieser Freiraumstrukturen wird im Bebauungsplan auch die folgende Festsetzung getroffen:

„Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind ortsfeste Zäune mit Holzpfählen und Drahtbespannung 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).[31]

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 Erhalt des dörflichen Milieus und der Erholungslandschaft wird auch als ausreichend für die Schutzbedürfnisse der ansässigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe erachtet. Der Schutzabstand der Weidezäune zu den geschützten Biotopstrukturen der Knicks soll deren ausreichenden Schutz vor Verbiss sicherstellen (vgl. Kapitel 5.11).

---

[29] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 81 Absatz 2a HBauO
[30] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 81 Absatz 2a HBauO
[31] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 81 Absatz 2a HBauO und § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

5.8 Technischer Umweltschutz

Verkehrslärm

Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB) bzw. zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor Lärmimmissionen wird im Rahmen der Umweltvorsorge 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).*[32]

Nach vorliegenden Erkenntnissen werden für dieses Gebäude an der S-Bahnstrecke und nahe der Bundesstraße schalltechnische Grenzwerte überschritten, die eine entsprechende lärmschutztechnische Berücksichtigung bei baulichen Veränderungen für den nachhaltigen Gesundheitsschutz notwendig werden lässt (siehe Kapitel 4.2.8 und vgl. Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010, Freie und Hansestadt Hamburg / Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, S. 61 und 115). Zur Beurteilung der zumutbaren Verkehrslärmbelastung orientiert sich die Bauleitplanung in Hamburg an den Grenzwerten der Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV).

Bezogen auf die Festsetzung als „Dorfgebiet" oder als „Flächen für die Landwirtschaft" werden die Tages- und Nachtgrenzwerte nach der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB (A) nachts an dem Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 209 gemäß der „Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes", Auszug mit Stand vom 13.10.2016, überschritten. Da die schalltechnischen Grenzwerte für das denkmalgeschützte Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 209 erreicht werden, ist hier aus gesundheitlichen Gründen schalltechnisch Vorsorge zu tragen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen für die Bewohner umzusetzen. Aufenthaltsräume, insbesondere die Schlaf- und Wohnräume, sind dann auf die lärmabgewandte, nördliche Seite auszurichten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass dieses Grundstück unmittelbar an der S-Bahnstrecke liegt und hier auch Erschütterungen auftreten, die vom Bahnverkehr ausgehen.

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung ergibt sich auch aus der ergänzenden Auswertung der Lärmkarte Straßenverkehr Hamburg 2017 (veröffentlicht unter: http://www.geoportal-hamburg.de/laerm/index.html) für keine weiteren Gebäude im Plangebiet.

Bei den bewohnten, ebenfalls denkmalgeschützten Gebäuden Sülldorfer Kirchweg 213, 215 und 219 mit einer Ausweisung als Dorfgebiet oder Fläche für die Landwirtschaft ist entsprechend der vorgenannten Lärmkarten von einer leichten Überschreitung der Orientierungs-

[32] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

werte für Verkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nach der DIN 18005 auszugehen. Da es sich hier jedoch um bestehende, denkmalgeschützte Gebäude in Eigennutzung handelt, wird für diese Gebäude auf eine Lärmschutzfestsetzung verzichtet, um eine wirtschaftliche Härte für die Eigentümer und Konfliktsituation mit dem Denkmalschutz zu vermeiden. Eine Lärmschutzfestsetzung wird entsprechend der Sachlage und unter Würdigung der Ausführungen im Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung (2010, S. 115) nur dann als notwendig erachtet, wenn Lärm-Grenzwerte nach der 16. BImSchV überschritten werden.

Hochspannungsfreileitung

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 nicht nur als Wohnungen genutzt werden können.

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 auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der jeweils geltenden Grenzwerte sichergestellt ist.

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).*[33]

Diese Festsetzung nimmt die Grundsätze und ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 und § 1a Baugesetzbuch auf und reduziert die Folgewirkungen weiterer kleinflächige Flächenversiegelungen auf den Wasserhaushalt im Wasserschutzgebiet. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Mit dieser Festsetzung sollen die

[33] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB.

privaten Geh- und Fahrwege zur Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser im Wasserschutzgebiet wasserdurchlässig ausgeführt werden. Für die großen Betriebsflächen und Stellplatzflächen der Hofstellen gilt diese Festsetzung nicht. Diese Flächen müssen z.T. auch mit schweren, kleinflächig rangierenden Maschinen befahrbar sein.

Im Plangebiet besteht ein in Regen- und Schmutzwasser getrennt geführtes Abwassersystem. Wegen der 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[34] mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt: Garten, Feldhecke und Einzelbaum. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB wird die städtebauliche Funktion dieser Freiflächen, die prägende Elemente des Ortsteils sind, auch für die Zukunft gesichert.

Bedeutsam 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 heutigen Ausdehnung der überwiegend gärtnerisch geprägten, privaten Grundstücksbereiche. Für das Milieugebiet 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 definiert wie durch die baulichen Anlagen.

Prägend sind aber auch die bis in das Dorf hinein geführten Feldhecken und Knicks 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 Schnitthecken bezeichnet.

Da eine alleinige Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Gehölze auf Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 Baugesetzbuch 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 notwendi-

[34] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB

gen Dimension. Weitere konkrete Ausführungen hierzu finden sich auch in den Kapiteln 5.11 und 5.12.3.

Zur nachhaltigen Sicherung dieser besonders schützenswerten Biotopstrukturen werden 16 m² große Flächen für besonders erhaltenswerte Einzelbäume, 2 m breite Streifen für Schnitthecken und 5 bis 6 m breite Streifen für Knicks und Feldhecken als private Grünflächen 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 berücksichtigen 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 Nr. 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 Baumstandorte zu sichern.

Die privaten Grünflächen sollen aus den vorgenannten Gründen grüngeprägt bleiben und nicht mit Nebenanlagen überbaut werden. Deshalb wird in § 2 der Verordnung textlich festgesetzt:

> *„Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen, unzulässig“ (vgl. § 2 Nr. 21).*[35]

5.10.2 Öffentliche Grünfläche

Das Flurstück 7 östlich des Schulgeländes ist als öffentliche Grünfläche[36] (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 als Dorfteich wahrgenommen und bezeichnet. Das Gewässer ist mit seinen schmalen naturnahen Uferstrukturen ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. In den Jahren

[35] Rechtsgrundlage: § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m.§ 9 Absatz. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG
[36] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB

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. Eine Zuwegung am östlichen Rand dieser Fläche vom Lehmkuhlenweg zum südlich angrenzenden privaten Flurstück 2176 der Gemarkung Sülldorf soll sichergestellt bleiben, damit hierüber straßenunabhängig Weidetiere getrieben bzw. geführt werden können.

5.11 Flächen für die Landwirtschaft

Mit dem Bebauungsplan soll einerseits die Existenzfähigkeit und weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe gesichert werden, andererseits gilt es auch den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes, 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 unbebaute, 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 Planungsziele setzt der Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft[37] mit überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen fest. Die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft erfolgt in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung und Nutzung. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auch nach dem zuvor geltenden Baustufenplan nur landwirtschaftliche Bauten zulässig waren.

Die Flurstücke der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Hofstellen und unmittelbar anliegenden, als landwirtschaftliche Wohngebäude genehmigten Wohnhäusern wurden grundsätzlich als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Zur Begrenzung der Wohnungsanzahl in den mit (B) gekennzeichneten zulässigen Wohngebäuden siehe Kapitel 5.1.5.2.

Im Falle der Nutzung eines dieser Gebäude als Hofladen mit Verkauf von überwiegend nicht selbst produzierten Waren ist dieses Gebäude (s. Sülldorfer Kirchenweg 237) unter der Prämisse der bestandsorientierten Ausweisung und der maßvollen weiteren Entwicklung der

[37] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 18a BauGB

landwirtschaftlichen Betriebe als Dorfgebiet festgesetzt worden, um die bisherige Nutzung auch weiterhin zuzulassen. Soweit sich die als Wohngebäude mit landwirtschaftlicher Betriebsbindung genehmigten Wohngebäude auf dem gleichen Flurstück wie die aktiv genutzte Hofstelle eines Betriebs selbst befinden, wurden diese als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um auch zukünftig die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet weiter zu fördern und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, ist auch der nicht von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Reithallenkomplex rückwärtig Ohlnhof 2 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die privaten Belange der einzelnen landwirtschaftlichen Betriebe mit individuellen Wünschen nach Erweiterungsmöglichkeiten wurden ermittelt und sind unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen in die Planung eingeflossen. Die unterschiedlich großen Bauflächen und weiteren Nutzungsabgrenzungen sind begründet in der unterschiedlichen Größe der Betriebe hinsichtlich des vorhandenen genehmigten Gebäudebestands, der Flächenausstattung der Betriebe sowie der Betriebsausrichtung und des Viehbestands.

Die Ausweisung kleinerer landwirtschaftlicher Flächen ohne eine Baumöglichkeit ermöglicht es den Betrieben, in der Nähe der Hofstellen einzelne Pferde oder Rinder weiden lassen zu können, die beispielsweise einer besonderen Beobachtung bedürfen. Gerade diese kleinen Weideflächen im Dorf bzw. die Vielfalt der verschiedenen kleinflächigen landwirtschaftlichen Nutzungen bilden noch ein wichtiges Element des alten Dorfes mit seiner städtebaulichen und landschaftlichen Struktur. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser relativ kleinen Flächen in Form einer Beweidung mit Tieren wird auch zukünftig als wirtschaftlich und praktisch möglich angesehen.

Die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft entspricht u.a. den Zielen des § 1a Absatz 2 Satz 2 BauGB, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen und dementsprechend soweit wie möglich zu erhalten sind, um die Existenz der Betriebe zu sichern.

Alle anderen Gebäude im Plangebiet, auch landwirtschaftliche Gebäude abseits der heutigen aktiven Hofstellen, werden entsprechend der vorwiegenden Nutzungsstruktur als Dorfgebiet[38] festgesetzt.

Diese Trennung zwischen in Teilen bebaubaren Flächen für die Landwirtschaft und den Dorfgebieten erfolgt aus Gründen der städtebaulichen Differenzierung zwischen den zu erhaltenen kleinteiligen dörflichen Elementen der Siedlungsstruktur im Plangebiet und der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren eher großmaßstäblicheren Gebäudekomplexen.

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft wurde die Lage der Baugrenzen[39] nach folgenden Grundsätzen festgesetzt:

---

[38] Rechtsgrundlage: § 5 BauNVO
[39] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt primär, um die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele zu sichern und eine weitere bauliche Verdichtung innerhalb des Plangebiets in den hierfür erforderlichen Grenzen zu halten. Mit Blick auf die privaten Belange insbesondere auch der betroffenen Landwirte ist dabei eine Differenzierung erfolgt. So wurden die Baugrenzen für die Dorfgebiete und die Baugrenzen für die landwirtschaftlichen Flächen nach unterschiedlichen Maßstäben festgesetzt, um den in unterschiedlicher Weise betroffenen Belangen in Hinblick auf die Planungsziele (Existenzsicherung, Erhalt des Landschaftsbildes) jeweils sachgerecht Rechnung zu tragen.

Wohngebäude oder Wohnungen auf den Hofstellen erhalten eine Baugrenze entsprechend dem genehmigten Baubestand. Die weiteren, rückwärtigen Nutzgebäude sind mit einer großflächigen Baugrenze eingefasst, die sich an der genehmigten Bestandssituation orientiert, gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen und Brandschutzvorschriften berücksichtigt, sowie den Betrieben eine bauliche Erweiterung ermöglicht.

Einige in der Planzeichnung dargestellte Überdachungen und Anbauten auf den Hofstellen wurden ohne Baugenehmigung errichtet. Soweit damit ungewünschte Ausweitungen der Nutzungen in Grenzbereichen verbunden sind, wurden diese Baulichkeiten auch nicht mit Baugrenzen versehen. Bestehende genehmigte Nebengebäude wie Garagen oder Gartenschuppen besitzen grundsätzlich Bestandsschutz, auch wenn sie nicht in der Planzeichnung dargestellt sind.

Den 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 betrieblichen Entwicklung.

Den landwirtschaftlichen Betrieben werden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen neben der Möglichkeit des Um- und Anbaus, des Abrisses und Neubaus großen Teils auch Möglichkeiten zum Neubau auf bisher unbebauter Fläche eingeräumt. Fast allen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betrieben werden zur Sicherung und weiteren Entwicklung der Betriebe realisierbare Erweiterungen ihrer Gebäudestrukturen ermöglicht. Im Einzelnen variiert die Flächengröße der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der derzeitigen Betriebsgröße und –ausrichtung von ca. 500 qm bis 1.300 qm je Hofstelle. Auch dem Gartenbaubetrieb mit einem landwirtschaftlichen Betriebsteil, der seinem Hauptsitz an der Sülldorfer Landstraße 180-182 hat, wird rückwärtig des Gebäudes am Sülldorfer Kirchenweg 218 eine Neubaumöglichkeit für Gewächshäuser auf 2.830 qm eingeräumt.

Nur den zuvor zu einem Betrieb gehörenden zwei Hofstellen am Sülldorfer Kirchenweg 242-246 und Ellernholt 13 werden keine größeren Neubaumöglichkeiten mehr ermöglicht, weil dem Betrieb am Sülldorfer Kirchenweg im Laufe des Bebauungsplanverfahrens bereits erhebliche bauliche Erweiterungen genehmigt wurden. So wurde dem Betrieb mit der Hofstelle am Sülldorfer Kirchenweg im September 2011 die Errichtung einer zweiten Hofstelle am Ellernholt 13 genehmigt und in den folgenden Jahren zwei weitere bauliche Erweiterungen. Die Hofstelle am Ellernholt 13 wurde nach deren Errichtung vom alten Betrieb im Rahmen der Hofübergabe abgetrennt und wird seitdem als kleiner Betrieb mit geringer Flächenausstat-

tung eigenständig geführt. Dem Betrieb am Sülldorfer Kirchenweg 242–246 wird eine im Vergleich mit den anderen landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet relativ hohe bebaubare Grundfläche ermöglicht und er verfügt bereits über zwei Reithallen und mehrere Stall- und Lagergebäude. Schon die bestehenden Betriebsgebäude ragen weit über den historisch bebauten Bereich nach Osten hinaus und sind daher auch von weitem sichtbar. In der Abwägung mit den öffentlichen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Landschaftsschutzes, kann eine weitere bauliche Inanspruchnahme der Landschaft an dieser Stelle nicht zugelassen werden. Auch im Vergleich mit den anderen landwirtschaftlichen Betrieben wird diesem Betrieb durch den Bebauungsplan eine angemessene betriebliche Weiterentwicklung durch bauliche Umstrukturierungen ermöglicht. Vom Betrieb am Sülldorfer Kirchenweg im Laufe des Verfahrens beantragte weitere bauliche Anlagen in der umliegenden Feldmark und außerhalb der Baugrenzen wurden entsprechend nicht genehmigt.

Dem Betrieb am Sülldorfer Kirchenweg 237 – 241 wurden mehrere Vorbescheidsanträge für Lagerhallen und Offenställe in der umliegenden Feldmark negativ beschieden, u.a. weil dem Betrieb hierfür noch ausreichende zulässige Baumöglichkeiten innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen an der Hofstelle zur Verfügung stehen und die Errichtung von dauerhaften baulichen Anlagen in der offenen Feldmark abseits der Hofstelle auch den Planungszielen des betreffenden Bebauungsplan-Entwurfs Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 widersprechen. Auch die während der öffentlichen Auslegung gewünschten Festsetzungen für Gebäude zum Unterstellen von Maschinen, Heu und Stroh sowie Sand lassen sich durch eine andere Anordnung der Nutzungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Betriebes realisieren.

Ähnliches gilt für die beiden Betriebe am Sülldorfer Kirchenweg 219 – 221 und 258 – 266: Auch für diese Betriebe wurden mehrere Vorbescheidsanträge für verschiedenste bauliche Anlagen in der umliegenden Feldmark negativ beschieden, u.a. weil den Betrieben noch ausreichende zulässige Baumöglichkeiten innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen an den Hofstellen zur Verfügung stehen und eine Errichtung von neuen Hofstellen sowie von dauerhaften baulichen Anlagen in der offenen Feldmark abseits der bestehenden Hofstelle den Planungszielen widersprechen. Auch der gewünschte Neubau eines größeren Milchviehstalls für den Betrieb am Sülldorfer Kirchenweg 258 - 266 ist bei entsprechender Verlagerung anderer bestehender Nutzungen innerhalb der festgesetzten Baufläche möglich.

Vorbescheidsanträge für Betriebsverlagerungen in die Feldmark wurden auch dem Gartenbaubetrieb an der Sülldorfer Landstraße 180 mit zwei Betriebsstellen im Plangebiet nicht positiv beschieden.

Entsprechend der Planungsziele ist auch die Bebauung einiger unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flurstücke entlang der Straßen zum Erhalt der besonderen aufgelockerten Baustruktur und von unverbauten Ausblicken unzulässig, obwohl hierfür Bauwünsche von landwirtschaftlichen Betrieben geäußert wurden. So bestehen etwa für die Flurstücke 3510 und 2158 Bauwünsche von Seiten zweier landwirtschaftlicher Betriebe mit Hofstellen außerhalb des Plangebiets, die negativ beschieden wurden. So werden dem Eigentümer des Flurstücks 3510 bereits im Bebauungsplan Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 an der bestehenden Hofstelle Feldweg 65 ausreichende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Für das Flurstück 2158 wurde durch den Betriebsinhaber, der den landwirtschaftlichen Betrieb außerhalb Hamburgs nicht mehr selbst führt, nicht nachgewiesen, dass für eine Bebauung des Flurstücks mit einem Wohnhaus eine betriebliche Notwendigkeit besteht. In Abwägung mit den öffentlichen Belangen, insbesondere des Landschaftsschutzes, kann hier deshalb keine Bebauung zugelassen werden.

Bei den am Bestand festgesetzten Baugrenzen für die Wohngebäude der Betriebe entspricht die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche einer vollständigen Überbauung der Fläche. Es handelt sich um eine Baukörperfestsetzung. Dies gilt auch für die Baukörper, für die nach § 2 Nr. 3 der Verordnung keine Grundfläche in der Planzeichnung festgesetzt wird.

In der Planzeichnung wird auf den Hofstellen für die größeren Bauflächen mit Nutzgebäuden eine zulässige bebaubare Grundfläche (GR) für die Flächen innerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche innerhalb dieser Flächen entspricht einer Bebauung von ca. 80 % der Fläche. Bei einzelbetrieblicher Betrachtung ermöglicht diese Vorgehensweise, teil- oder vollversiegelte Hofflächen innerhalb der Hofstellen zu erhalten und auch noch bauliche Erweiterungen in einem städtebaulich verträglichen Maß vorzunehmen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine angemessene bauliche Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe ermöglicht.

Des Weiteren werden für die landwirtschaftlichen Betriebe um die Hofstellen mit „(K)“ bezeichnete Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reit- und Auslaufflächen (Paddocks) ausgewiesen, um den dort vorhandenen Reitbetrieb planerisch zu sichern.

Durch die Nutzungsbeschränkung auf den landwirtschaftlichen Flächen zugunsten des primären Wirtschaftssektors kann dieser 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 Ortsbildes 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 etwaigen Schutzansprüchen gegenüber Lärm und Gerüchen wird ausgeschlossen, um die Landwirtschaft in ihren betrieblichen Belangen nicht einzuschränken.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben und Zielaussagen des Flächennutzungsplans und Landschaftsprogramms und berücksichtigen auch die Ausweisung des Plangebiets als Teilfläche eines Landschaftsschutzgebiets und eines 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[40] 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 festgesetzten Baugrenzen und die mit „(K)“ in der Planzeichnung bezeichneten Flächenabgrenzungen für die Anlage von Paddocks oder Reitflächen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 14 BNatSchG vorbereitet werden, sind Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zugeordnet worden. 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 Vermeidung bzw. Verminderung und zum anteiligen Ausgleich der Eingriffe u. a. in das Landschaftsbild sind Anpflanzungsgebote[41] für Bäume und Sträucher (Feldhecken) vorgesehen, welche die vergrößerten Hofflächen gestalterisch einfassen und gegen die offene Landschaft begrenzen. Die Erhaltungs-[42] und Anpflanzgebote für Einzelbäume und Bäume und Sträucher (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 Nr. 25 Baugesetzbuch nicht vorgesehen ist, erfolgt zur Sicherung dieser Festsetzung eine ergänzende Ausweisung als private Grünfläche[43] in der zum Schutz und zum Erhalt notwendigen Mindestgröße. Mit den hiermit verknüpften Flächenanteilen wird der naturschutzrechtlich vorgesehene Schutzbereich dieser wertvollen Biotopstrukturen mit einem Mindestanspruch umgesetzt und planrechtlich vor Beeinträchtigungen gesichert. Der entsprechende Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche für die Erhaltung und die Neuanlage von Knicks und Feldhecken ist aus Naturschutzgründen und zum Erhalt des besonders geschützten Landschaftsbildes notwendig. Zum Teil werden mit diesen Festsetzungen auch Verlagerungen bestehender besonders geschützter Knick- und Heckenstrukturen an den Hofstellen ermöglicht, die den von den Betrieben gewünschte baulichen Erweiterungen im Wege stehen würden. Die vorgesehenen Eingrünungen sind eine Voraussetzung für eine weitere landschaftsverträgliche Bebauung und Nutzungsintensivierung der Flächen um die Hofstellen.

Sofern sich diese Festsetzungen von privaten Grünflächen mit Erhaltungs- oder Anpflanzgeboten von Bäumen und Sträuchern nicht vollständig auf bestehende Strukturen beziehen, die

---

[40] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO
[41] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB
[42] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB
[43] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB

mit einem Erhaltungsgebot verknüpft sind, erfolgen die festgesetzten Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher im unmittelbaren Umfeld der Hofstellen aus folgenden möglichen Gründen:

- noch nicht hinreichend umgesetzte oder fehlende Anpflanzungen für Knicks aus Genehmigungsauflagen oder –bedingungen für errichtete bauliche Anlagen in der Vergangenheit, die hier jetzt entsprechend dargestellt werden,
- Ersatzpflanzbedarfe für bestehende Knickstrukturen an den Hofstellen, welche am aktuellen Standort durch die ermöglichten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten als Ausgleich an anderer Stelle um den Hof neu geschaffen werden müssen, oder
- mit diesem Bebauungsplan festgesetzte naturschutzfachliche Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für mit dem Plan ermöglichte naturschutzrechtliche Eingriffe an den Hofstellen.

Entsprechend der Lage in einem besonders geschützten Landschaftsschutzgebiet sollen die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 15 BNatSchG insbesondere die baulichen Anlagen der Hofstellen visuell einfassen und z.T. auch verdecken sowie einen Biotopverbund der wertvollen Knick- und Heckenstrukturen bis in den Dorfkern sicherstellen.

Unterschiede in der Betroffenheit der verschiedenen Grundstückseigentümer bei der Festsetzung von privaten Grünflächen resultieren aus den bestehenden Standorten von besonders schützenswerten Gehölz- und Grünstrukturen und der individuellen aktuellen Grundstückssituation mit den eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten, welche entsprechende grünplanerische Lösungen zum Erhalt des besonders geschützten Landschaftsbildes erfordern.

Im Fall des Betriebes Sülldorfer Kirchenweg 258 bis 266 stellt es sich mit den getroffenen Festsetzungen beispielsweise so dar, dass im rückwärtigen Bereich der Hofstelle ein Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen (Feldhecke) mit einer Gesamtlänge von ca. 240 m festgesetzt ist. Etwa 45 m Feldhecke/Knick bestehen hier bereits aktuell, weitere ca. 45 m Länge resultieren aus einer Verlagerung bestehender Heckenstrukturen sowie aus bisher nicht hinreichend umgesetzten Genehmigungsauflagen und 150 m der festgesetzten Länge sind als Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme und Teilausgleich für ermöglichte Eingriffe auf der Hofstelle vorgesehen (s. Gegenüberstellung Eingriff / Ausgleich für die landwirtschaftlichen Betriebe im Bebauungsplan Sülldorf 4, Stand Dezember 2012, Aktualisierung im erg. Verfahren 12.02.2019). Mit der gehölzbestimmten visuellen Abschirmung insbesondere nach Norden zum Verlauf der für die Naherholung wichtigen Straße Ellernholt sowie auch nach Süden zum angrenzenden Dorfgebiet mit einer Wohnnutzung, wird die städtebaulich und landschaftspflegerisch notwendige Voraussetzung für eine weitere Bebauung oder Nutzungsintensivierung der eingefassten Flächen geschaffen.
Die im Vorgartenbereich festgesetzte größere private Grünfläche (Garten) soll den für den Dorfcharakter und das Landschaftsbild wertvollen Vorgartenbereich zur Straße (ehemaligen

Bauerngarten) vor einer Bebauung sichern und vor dem alten, denkmalgeschützten Wohn- und Wirtschaftsgebäude eine gärtnerische Gestaltung sicherstellen.

Die von einer Bebauung freizuhaltenden 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.

> *„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 der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 37), 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“[44] (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).

Diese Regelung bezieht sich auf Baukörperfestsetzungen für bestehende Gebäude. Die textliche Festsetzung erfolgt, damit die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen für die die relativ kleinen Baukörper eindeutig festgesetzt werden kann. In der Planzeichnung werden nur Grundflächen für Baukörper angegeben, wenn diese Baukörper Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung beinhalten. Durch diese Festsetzung wird den landwirtschaftlichen Betrieben eine maßvolle, die Existenz sichernde bauliche Weiterentwicklung ermöglicht, ohne dass das Planungsziel gefährdet wird. Soweit es betrieblich erforderlich ist, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

> *„Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig.* [45]
> *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*

---

[44] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO
[45] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB.

von höchstens 2250 m² zugelassen werden, soweit sie nicht Verkaufszwecken dient" [46]*(vgl. § 2 Nr. 7).*

Diese Festsetzung dient den Belangen des Umweltschutzes und insbesondere dem Schutz des dörflichen Orts- und Landschaftsbildes. Die landwirtschaftliche Nutzflächen sollen im größtmöglichen Umfang von baulichen Anlagen freigehalten und diese, sofern sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, innerhalb der Baugrenzen im Bereich der Hofstellen errichtet werden. Die Festsetzung ist auch erforderlich, damit die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Regelungen der Landschaftsschutzverordnung vereinbar sind. Die Zulassung einer ungeregelten landwirtschaftlichen Bebauung würde zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen (vgl. BVerwG. Beschluss vom 09.02.2004 – 4 BN 28/03 – Leitsatz 1: „Sind die Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den Regelungen einer Landschaftsschutzverordnung nicht vereinbar, so ist der Bebauungsplan unwirksam, wenn sich der Widerspruch zwischen der Landschaftsschutzverordnung und dem Bebauungsplan nicht durch eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung beseitigen lässt"). Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte aufgrund einer einzelbetrieblichen Abwägung zwischen den privaten und den öffentlichen Belangen (siehe Kapitel 5.13). Die Anlage von Reit- und Auslaufflächen ist innerhalb der mit „(K)" bezeichneten Flächen zulässig (vgl. § 2 Nr. 11 der Verordnung).

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 auch das Ziel, dieses Flurstück im angemessenen Umfang für das Landschaftserleben zu sichern und einen Ausblick auf das Dorf und die Landschaft aus Richtung des südlich gelegenen Dorfzugangs zu erhalten.

„Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen unzulässig" [47]*(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. Baumschul- oder Weihnachtsbaumkulturen sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden, so dass durch diese Festsetzung kein Eingriff in bereits ausgeübte Nutzungen erfolgt. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen erscheint es auch wenig naheliegend, hofnahe Flächen einer Baumschul- oder Weihnachtsbaumkultur zuführen, zumal keiner der Betriebe und Eigentümer der Flächen bisher diese Nutzungen betreibt oder erkennbar ist, dass dies beabsichtigt wird. Der Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit diesen Produkten ist an anderen Standorten in der Region hinreichend abgedeckt.

---

[46] Rechtsgrundlage: § 23 Absatz 3 S. 3 BauNVO.
[47] Rechtsgrundlage: § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

Zum Schutz des historischen Landschaftsbildes ist die Festsetzung indes erforderlich, um die Ausblickmöglichkeiten in die Landschaft auch langfristig sicherzustellen. Im Plangebiet als Teil eines besonders geschützten Landschaftsschutzgebiets und eines Wasserschutzgebiets sind keine Weihnachtsbaumkulturen oder Baumschulnutzungen vorhanden und sollen nach § 2 Nr. 9 der Verordnung zum Schutz der Landschaft und des historischen Dorfbildes mit seinen umliegenden, von Grünland und Ackernutzung geprägten Flächen zukünftig auch nicht zugelassen werden. Die Baumschulnutzung und eine Aufzucht von Weihnachtsbäumen sind für das Gebiet untypisch. Solche Flächen können z.B. durch die Höhe der Gehölze den Ausblick in die Landschaft stören. Sie beinhalten des Weiteren eine potenziell höhere Gefährdung der Grundwasserqualität im Wasserschutzgebiet durch den erhöhten Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Vergleich zur bisher üblichen Grünlandnutzung.

Eine gartenbauliche Nutzung der Fläche, wie dieses derzeit z.B. auf dem Flurstück 14 als Anbaufläche für Sommerblumen, Stauden, Gemüse oder Schnittgrün stattfindet, wird mit dieser Festsetzung nicht eingeschränkt.

> *„Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind ortsfeste Zäune mit Holzpfählen und Drahtbespannung oder Holzbelattung auszuführen. Die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Holzteile sind nur in brauner Farbe zulässig.*[48] *Entlang von Feldhecken und Knicks ist ein Abstand von mindestens 2 m von der äußersten Linie der Gehölzstämme einzuhalten“*[49] *(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. Im Übrigen gilt ohnehin nach § 11 HBauO generell eine maximale Zaunhöhe von 1,5 m zu öffentlichen Wegen und Grünflächen. Nach Kenntnislage des Plangebers besteht hier derzeit keine Zucht von großen Pferderassen mit entsprechend sprungstarken Hengsten, aufgrund dessen höhere Zäune erforderlich wären. Sollte dieses in Zukunft doch der Fall sein, und ein höherer Zaun nachweislich notwendig werden, so könnte hierfür eine Befreiung von der Festsetzung beantragt werden.

Die Festsetzung eines Mindestabstands von 2 m und des Verbots, den Zaun an den Bäumen zu befestigen, sichert die gesetzlich geschützten Biotopstrukturen der Feldhecken und Knicks vor Beeinträchtigungen durch 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

---

[48] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 81 Absatz 2a HBauO
[49] Rechtsgrundlage: § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

§ 14 Absatz 2 Nr. 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 Gehölzstämme 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 Gehölzstämme 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 Auslaufflächen unzulässig und ist ganzjährig eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten, soweit diese Flächen nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzt werden“*[50] *(vgl. § 2 Nr. 11).*

Mit dieser Festsetzung wird den landwirtschaftlichen Betrieben rückwärtig um die Hofstellen die genehmigungspflichtige Anlage von nicht überdachten Reit- und Auslaufflächen (Paddocks) ermöglicht. Solche Nutzflächen bestehen zum Teil bereits in diesen in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichen. Sie wurden insbesondere in den letzten zwei Jahrzehnten aus Gründen des Tierschutzes (ganzjähriger freier Auslauf der Pferde) hergestellt. Aus Gründen des Landschaftsschutzes und zum Schutz des Ortsbildes, des Bodens und des Grundwassers ist es gewünscht, diese kleinflächig eingezäunten, unbegrünten und mit Sandgemischen überdeckten Flächen rückwärtig der Höfe vorzusehen und zu begrenzen.

Die abgegrenzten Flächengrößen der (K)-Flächen orientieren sich bei den drei größeren pferdehaltenden Betrieben zu einem großen Teil am Bestand, auch wenn hierfür bisher keine Genehmigungen erteilt wurden, und umfassen Flächengrößen von 2.190 qm bis 5.580 qm. Nur die Hofstelle des Betriebs am Ellernholt 13 weist aufgrund seines Genehmigungsprozesses und der beantragten Nutzung eine sehr kleine (K)- Fläche von ca. 680 qm auf, da diese Hofstelle zunächst nur als zweite Hofstelle vorgesehen war. Im Stall auf der Hofstelle

[50] Rechtsgrundlage: § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 18a BauGB.

Ellernholt 13 werden nach Kenntnis des Bezirksamts z.B. im Winter Rinder gehalten. Dementsprechend werden größere Paddock- und Reitflächen bzw. (K)-Flächen rückwärtig der alten Hofstelle am Sülldorfer Kirchenweg 242 - 246 festgesetzt.

Bei dem Milchviehbetrieb Sülldorfer Kirchenweg 258 bis 266 wird rückwärtig eine im Vergleich zu den anderen Betrieben angemessene (K)- Fläche von ca. 1.670 qm vorgesehen, um dem Betrieb bei einer Betriebsumstellung hier die Möglichkeit zur Herstellung von Paddocks oder Reitflächen zu geben.

Als bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung ist die Anlage von Reit- und Auslaufflächen auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Wie bisher auch, kann der aus Tierschutzgründen erforderliche Auslauf für Pferde während der Vegetationsperiode grundsätzlich weiterhin auch auf den landwirtschaftlichen Grünlandflächen erfolgen. Lediglich der Auslauf während der Vegetationsruhe im Winter, in der mit einer zu starken Schädigung der Grasnarbe durch Vertritt zu rechnen ist, muss der Auslauf der Pferde weitgehend auf diese mit Sandgemisch überdeckten Reit- und Paddockflächen beschränkt werden.

Die Größe der (K)-Flächen wird in Bezug auf die Größe und Tierausstattung der Betriebe in Abwägung mit den öffentlichen Belangen als hinreichend erachtet. Dieses auch unter Hinweis darauf, dass die Betriebe darüber hinaus über Reithallen und Longierzirkel mit entsprechenden ergänzenden Bewegungsmöglichkeiten für die Pferde während der Winterzeit verfügen.

Eine weitergehende Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als ganzjährige Reit- und Paddockflächen soll in Abwägung mit den öffentlichen Belangen nicht erfolgen. Bestehende genehmigte Reit-, Auslauf- und Hofflächen im Bereich der Hofstellen haben Bestandsschutz und sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Mit einer solchen Abgrenzung wird auch eine Zuweisung von Ausgleichsflächen zu den Eingriffsflächen im notwendigen Flächenumfang vorgenommen.

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 sie das Grünland insbesondere um die Hofstellen, bei denen der hohe Nutzungsdruck durch Pferde oft zu erheblichen Beeinträchtigungen der Grasnarbe 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“[51] *(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 und Zäune 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“[52] *(vgl. § 2 Nr. 13).*

Diese Festsetzung stellt sicher, dass in den für das Landschaftserleben freizuhaltenden Sichtachsen keine das Landschaftsbild beeinträchtigenden Produkte der modernen Landwirtschaft langfristig gelagert werden und beschränkt die Lagerung von Heu- und Strohballen sowie Silagen auf Bereiche unmittelbar um die Hofstellen. Die oft mit Kunststofffolie 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. Die Eingrenzung der Lagerung der Ballen an den Hofstellen außerhalb der mit (C) bezeichneten Flächen orientiert sich am bestehenden Zustand. Auf den so bezeichneten Flächen fand auch bisher in der Regel keine Lagerung von Erntegut über Winter statt. Dieses wird auch langfristig für den jeweiligen Betrieb als wirtschaftlich zumutbar angesehen, da die Lagerung des Futterguts in unmittelbarer Nähe zu den Stallungen auch betriebswirtschaftlich sinnvoll ist.

5.12 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.12.1 Landschaftsschutz, Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Sülldorf (siehe Kapitel 3.2.3). Bereits nach der Landschaftsschutzverordnung bedarf die Fällung oder Rodung von Bäumen und Hecken einer entsprechenden Genehmigung. Knicks und Feldhecken unterliegen darüber hinaus auch noch dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 14 HmbBNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG, wonach diese Biotopstrukturen nicht geschädigt oder gar beseitigt werden dürfen. Wird z.B. die Rodung eines Knicks ausnahmsweise von der zuständigen Behörde zugelassen, so wird auch hierfür eine entsprechende Ausgleichspflanzung eines neuen Knicks notwendig.

---

[51] Rechtsgrundlage: § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

Der nach der Planzeichnung herausgestellte zu erhaltende Einzelbaumbestand oder linienhafte Gehölzbestand (Knicks, Feldhecken und Baumreihen, oder entlang der Straßen auch Schnitthecken zur Einfriedung der Hausgärten) bedarf dieses besonderen Erhaltungsgebots[53], 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[54] 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[55] 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 für die an öffentlichen Wegen angrenzenden Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig“[56] (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

---

[52] Rechtsgrundlage: § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG
[53] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB
[54] Rechtsgrundlage: § 4 (3) HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG
[55] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB
[56] Rechtsgrundlage: § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

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 festgesetzter Bäume unzulässig. Durchbrechungen der festgesetzten Knicks und Feldhecken für notwendige Zuwegungen oder Zufahrten sind zulässig“*[57] *(vgl. § 2 Nr. 17).*

Bei den Erhaltungsgeboten für Bäume und Sträucher und deren Ersatzpflanzgebot handelt es sich um eine Festsetzung zum Schutz des besonders geschützten Landschaftsbildes und der Gehölze im Landschaftsschutzgebiet, zum Schutz von Altbäumen und Heckenstrukturen aus Gründen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes sowie um ein Aufgreifen des gesetzlich vorgesehenen besonderen Schutzanspruchs von Knicks und Feldhecken nach § 14 Absatz 2 Nr. 2 HmbBNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG sowie auch aus den Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf.

Zum anderen handelt es sich bei den bestehenden Gehölzstrukturen auch um Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch Baumaßnahmen der Flächeneigentümer, die als Bedingung oder Auflage der Genehmigungen zur Einfassung und Eingrünung der Baukörper entsprechende Pflanzungen herzustellen hatten. Diese Pflanzungen sollen nachhaltig auch über den Bebauungsplan gesichert werden.

Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebietes und die Lebensraumfunktionen von Gehölzen für Tierarten auf Dauer zu sichern. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neues Gehölz die gestalterischen und ökologischen Funktionen langfristig wieder übernimmt. Bei der Ersatzpflanzung eines Einzelbaumes ist eine geringfügige Abweichung vom bestehenden Standort zulässig, damit z.B. für die entsprechende Ersatzbaumpflanzung der Wurzelstubben nicht ausgefräst werden muss. 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 einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen“*[58] *(vgl. § 2 Nr. 18).*

Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiede-

---

[57] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB
[58] Rechtsgrundlage: § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

nen 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 Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in naher Zukunft ein Grünvolumen zu erreichen, welches den zuvor gefällten Baum ersetzt und zu einer erlebbaren Durchgrünung des Gebietes beiträgt sowie das Landschaftsbild visuell belebt. Die Anpflanzung von Einzelbäumen trägt zur Begrünung des Plangebiets bei und fasst unterschiedlichen Grundstücke visuell ein, womit auch das Ortsbild entsprechend der bestehenden, durchgrünten Dorfstruktur weiter entwickelt und belebt wird. Bei einem natürlichen Absterben oder sturmbedingten Abgang von Überhältern aus den Knickstrukturen kann, wie bisher auch, das Belassen bzw. „Aufwachsenlassen“ von neuen Bäumen im Umfeld des abgegangenen Baumes als gleichwertiger Ersatz akzeptiert werden. Bei einer Neuanlage von Knicks mit Bäumen sind jedoch die vorgehenen Qualitäten für die Hochstämme erforderlich.

> *„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“*[59] *(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 Nr. 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG), 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 Biotopstrukturen 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 oberflächennahe 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

[59] Rechtsgrundlage: § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

müsste. Bei einem ggf. möglichen seitlichen Zuwachs der Heckenstrukturen durch Ausläuferbildung der Gehölze muss der Zaun nicht versetzt werden.

> *„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen“*[60] *(vgl. § 2 Nr. 20).*

Die Begrünung der Stellplätze dient dazu, dass optisch nachteilige Erscheinungsbild größerer Stellplatzanlagen zu vermeiden. Sie gliedert die Stellplatzflächen, spendet Schatten während der heißen Monate des Sommers und stellt die Einbindung der Stellplätze 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 Dorfs.

> *„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“*[61] *(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 potenzieller 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 Ortsbild 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 Baursberg. 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“*[62] *(vgl. § 2 Nr. 22).*

Mit der Festsetzung werden Bodenversiegelungen, bzw. 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 Wasserhaushalts 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

---

[60] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB
[61] Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB
[62] Rechtsgrundlage: § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung entspricht einer Beibehaltung der bestehenden Ausbauqualität der Feldwege auf landwirtschaftlichen Flächen. Bereits jetzt mit Bitumen versiegelte landwirtschaftliche Wege sollen so auch weiterhin wieder erneuert und saniert werden dürfen. Aber mit Feldsteinen o.ä. befestigte wasser- und luftdurchlässige Feldwege sollen zukünftig nicht darüber hinausgehend mit Betonpflaster oder Bitumendecken versiegelt werden dürfen. Mit dieser Festsetzung soll nicht nur das Grundwasser und der Boden, sondern auch das besonders geschützte Landschaftsbild der Feldmark geschützt werden. Eingriffe in den Boden und in Natur und Landschaft sollen minimiert werden. Gerade auch an den weniger befestigten Feldwegen mit ihren Gras- und Krautsäumen finden sich wertvolle Teil-Lebensräume für verschiedene Tiere und Pflanzen der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft.

> *„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“*[63] *(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 Erweiterung der landwirtschaftlichen Höfe, eines Gartenbaubetriebs 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 getroffenen 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:

---

[63] Rechtsgrundlage: § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG

„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“[64] *(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. Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des historischen Landschaftsbildes.

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 Auslaufflächen (Paddocks) ausgewiesen. Da der Bebauungsplan hiermit auf den landwirtschaftlichen Flächen einen Eingriff nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz 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 Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild werden Anpflanzungen[65] 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 „Z_1“, „Z_2“, Z_3“, „Z_4“, „Z_5“ und „Z_6“ bezeichneten Flächen den jeweils ebenfalls mit „Z_1“, „Z_2“, Z_3“, „Z_4“, „Z_5“ und „Z_6“ 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“[66] *(vgl. § 2 Nr. 8).*

Die Eingriffe für die nach dem Bebauungsplan möglichen baulichen Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe und die Reit- und Auslaufflächen 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 Ausgleichsflä-

---

[64] Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB
[65] Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
[66] Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20

chen für die durch die ermöglichten Baumaßnahmen beeinträchtigten Schutzgüter Boden, Landschaft und Tiere und Pflanzen. Die jeweiligen Flächen wurden so ausgewählt, dass sie naturschutzfachlich betrachtet sinnvoll entwickelt und für den jeweiligen Betrieb betriebswirtschaftlich verhältnismäßig einfach und kostengünstig hergestellt und unterhalten werden können. So werden für die landwirtschaftlichen pferdehaltenden Betriebe überwiegend für den Betrieb nutzbare Grünlandextensivierungen mit vereinzelten Kleingewässern festgesetzt. Für den Gartenbaubetrieb wird eine geringflächige Anpflanzung eines Feldgehölzes festgesetzt, das dann aber nicht mehr für den Gartenbaubetrieb nutzbar sein wird und von der restlichen gartenbaulichen Nutzfläche abzugrenzen ist.

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 1229 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 über eine Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Form einer Gegenüberstellung Eingriff / Ausgleich für die landwirtschaftlichen Betriebe im Bebauungsplangebiet Sülldorf 4 (Dorf Sülldorf) (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Stand Dezember 2012, Aktualisierung im erg. Verfahren 12.02.2019) ermittelt.

Die Teilflächen der Flurstücke 131, 1229 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 und zu erhalten. 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 ein entsprechender Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie einer Reallast für die Ausgleichsflächen ins Grundbuch zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg mit den oben genannten Verpflichtungen vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Ausgleich durch entsprechende Bescheide der zuständigen Behörde zu sichern (z.B. über die Genehmigung nach der Landschaftsschutzverordnung oder dem Baurecht).

Die Differenzierung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen zeigt auf, dass bei der Auswahl der jeweiligen Flächen und Maßnahmen der betriebswirtschaftliche Hintergrund der Betriebe in der Abwägung berücksichtigt wurde und entsprechend fachlich geeignete und für den jeweiligen Betrieb auch umsetzbare und wirtschaftlich vertretbare Zuordnungen erfolgt sind.

Da die Festsetzung in § 2 Nr. 8, soweit ein Teilstück des Flurstücks 1229 betroffen ist, nicht aufgrund der formellen Fehlerheilung sondern aufgrund eines nachträglichen einvernehmlichen Austauschs der Fläche erfolgt, wird sie aus Gründen des Vertrauensschutzes aus der Rückwirkung ausgenommen und tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

5.13 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet betroffenen Belange und Anforderungen zu berücksichtigen. In der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Insbesondere waren die privaten Belange der Grundeigentümer und der landwirtschaftlichen Betriebe, die Belange des Denkmalschutzes, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes in die Abwägung einzubeziehen. 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. Ferner ist es erforderlich, dass alle

getroffenen Festsetzungen mit den Zielen der bestehenden Landschaftsschutzgebietsverordnung (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf vom 24. Oktober 1972) und dem Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet vereinbar sein müssen. Nach § 26 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz sind in einem Landschaftsschutzgebiet unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Entsprechend wurden die Belange des Landschaftsschutzes in jedem Einzelfall in die Abwägung einbezogen.

Viele Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit beziehen sich auf die bestandsorientierte Abgrenzung überbaubarer Grundstücksflächen mit der Forderung, diese zu erweitern oder von Bebauung freizuhaltende Flächen mit Baurechten auszustatten. Dem konnte in der Regel nicht gefolgt werden. Die Einschränkung der Baufreiheit ist mit den gegenläufigen Belangen abzuwägen. Die besondere Bau- und Nutzungsstruktur des Dorfes in Verbindung mit der umliegenden Feldmark bedingt eine besondere städtebauliche und landschaftliche Prägung, die als Teilgebiet eines Landschaftsschutzgebiets besonders geschützt ist. 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.

Entsprechend der Aufstellungsbeschlüsse von 1989 soll durch die Bebauungsplanung „der ursprüngliche Dorfkern von Sülldorf in seiner Struktur erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung bewahrt werden. Die Zulassung eines größeren Maßes der baulichen Nutzung und größerer überbaubarer Grundstücksflächen für die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie für die Wohnbebauung würde dem Planungsziel widersprechen, den ursprünglichen Dorfkern von Sülldorf in seiner Struktur erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung zu bewahren. Es wäre auch der Verlust weiterer landschaftsprägender Grünstrukturen sowie eine gebietsuntypische Verdichtung zu befürchten. Die Sicherung der Planziele kann somit nur durch eine am Bestand orientierte Festsetzung der Baugrenzen und der Grünflächen erfolgen. Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange sind den landwirtschaftlichen Betrieben auf ihren hofnahen Nutzflächen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und die Anlage von ganzjährig genutzten Reit- und Auslaufflächen in einem städtebaulich und landschaftsplanerisch verträglichen Maß eingeräumt worden. Durch die Festsetzungen erfolgt keine Zunahme der zulässigen Bebauung im Vergleich zu dem bisherigen Planrecht nach dem Baustufenplan und dem Teilbebauungsplan, was mit Blick auf die Ziele des Bebauungsplans und die für die Grundstückseigentümer verbundenen Auswirkungen auf die Baufreiheit als insgesamt verhältnismäßig angesehen wird.

Soweit in den Einwendungen die Beschränkung der Wohnungsanzahl insbesondere auf den Flächen für die Landwirtschaft kritisiert wird, konnte diesen Einwendungen nicht gefolgt werden. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind individuell betrachtet worden. Die hierbei ermittelten Möglichkeiten zur Einrichtung von Wohnungen auch für Mitarbeiter sind als hinreichend mit Blick auf das Ziel angesehen worden, das Ortsbild vor einer negativen Veränderung zu schützen sowie eine weitere Verkehrszunahme zu vermeiden.

In mehreren Einwendungen wurden die Regelungen zum Knickschutz kritisiert, etwa auf Grund der vorgesehenen Breite oder der Einhaltung von Nutzungsabständen zum Schutz der Biotopstrukturen. An den Festsetzungen wurde festgehalten, da es sich hier um langfristige Schutzmaßnahmen zugunsten besonders wertvoller Gehölzstrukturen handelt, die aufgrund der überwiegend vorhandenen Pferdehaltung erforderlich sind.

An den Anpflanzgeboten von Feldhecken, bzw. Bäumen und Sträuchern, wurde ebenfalls unter Abwägung der gegenläufigen Interessen festgehalten.

Durch die im Plan vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe und der Möglichkeit zum Unterglasanbau für einen Gartenbaubetrieb, sowie durch die möglichen ganzjährig genutzten Reit- und Auslaufflächen sind örtlich 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 Hofstellen sowie durch die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets kompensiert. 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.

Auch an der Festsetzung des Erhaltungsbereichs um den Dorfkern mit seinen Gärten, Weideflächen und der Knicklandschaft wird festgehalten, da diese zum Schutz des besonderen und schützenwerten Orts- und Landschaftsbilds aus ortsbildprägenden ländlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden des 19. Jahrhunderts sowie unter Denkmalschutz stehenden Einzelobjekten und einem Bodendenkmal erforderlich ist.

Weiteren Einwendungen zu Gestaltungsfestsetzungen wie den Gestaltungsvorschriften zu Außenwänden und Dachdeckung konnte nicht gefolgt werden, da nur auf diese Weise die städtebauliche Eigenart und die ortstypische Gestaltung gesichert werden kann.

Einwendungen bezüglich der Abgrenzung / Festsetzung von privaten Grünflächen konnte nicht gefolgt werden, da der Erhalt dieser Grünflächen wesentlich für den Erhalt des Stadt- und Landschaftsbilds ist. Einwendungen gab es weiterhin zu den Erhaltungs- und Anpflanzgeboten von Einzelbäumen. Diesen Einwendungen wurde nicht gefolgt, da die Festsetzungen das Planungsziel unterstützen, dass Charakter und Umfang von Pflanzungen erhalten bleiben. Zudem leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz.

An den Höhenbeschränkungen für Einzäunungen auf Flächen der Landwirtschaft und Heckenstrukturen an Flächen mit einer Freihaltung des Ausblicks in die Landschaft wurde trotz Einwendungen festgehalten, um das besondere Landschaftsbild zu schützen und das Planungsziel sicherzustellen, dass die bedeutenden Ausblicke aus dem Dorf in die Feldmark erhalten bleiben.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen. Sie sichern das städtebauliche

und landschaftliche Erscheinungsbild, eine städtebaulich verträgliche weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe sowie die vorhandene genehmigte Bebauung.

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 (Amtlicher Anzeiger 1955, Seite 61, 62) und der Teilbebauungsplan TB 1030 für die Schule Lehmkuhlenweg (Erweiterung) festgestellt am 14. März 1961, in Kraft getreten am 29.03.1961 (GVBl. 1961 S. 94 Nr. 15) 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).

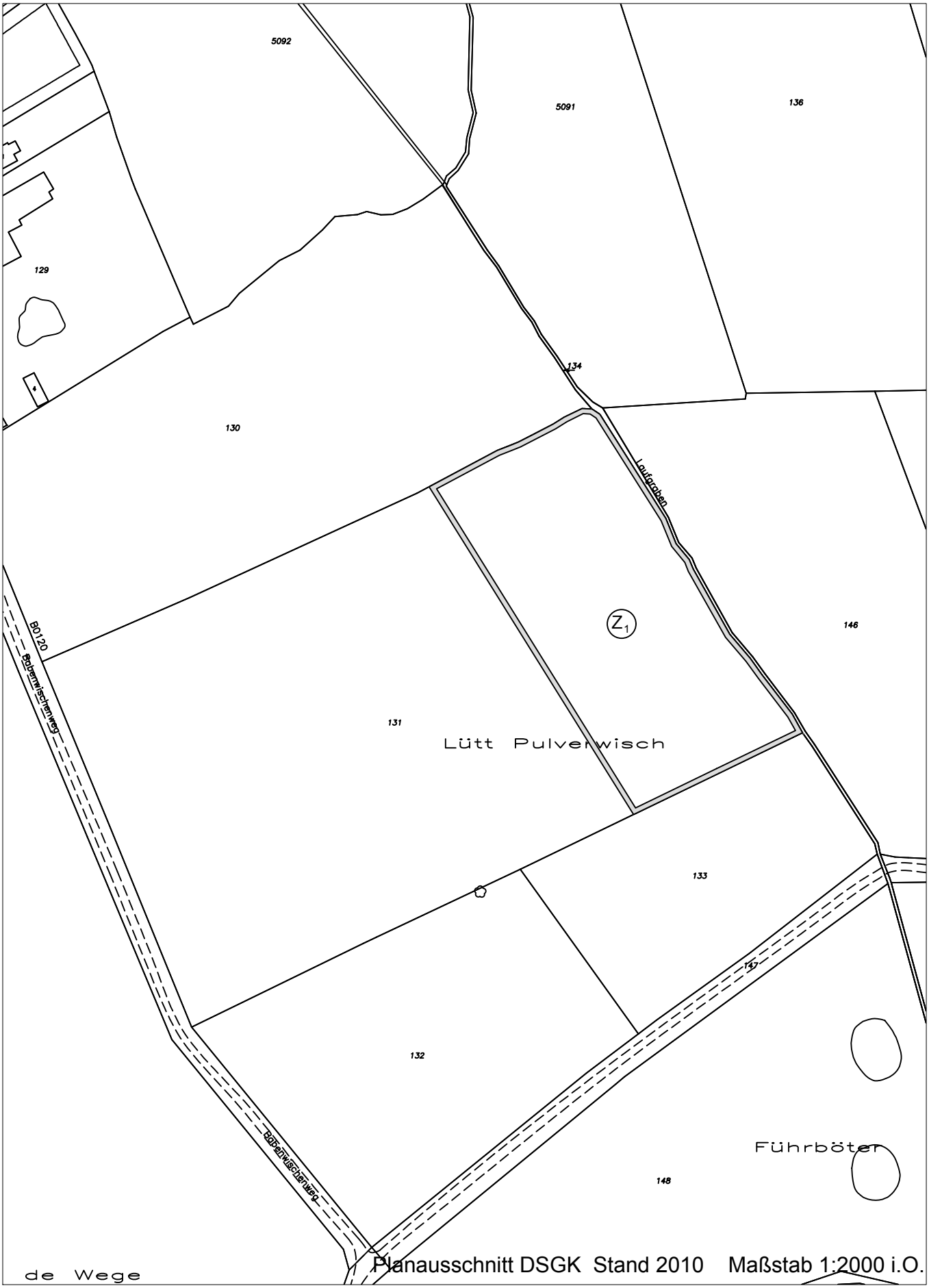
Des Weiteren entstehen der Hansestadt Kosten bei Erweiterung der Grundschule am Lehmkuhlenweg und Werterstattungskosten für die Überweisung des Flurstücks 3491 bzw. der ehemaligen östlichen Teilfläche des Flurstücks 1186 (ca. 4000 qm vorher landwirtschaftlich genutzte Fläche aus dem allgemeinen Grundvermögen) 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 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

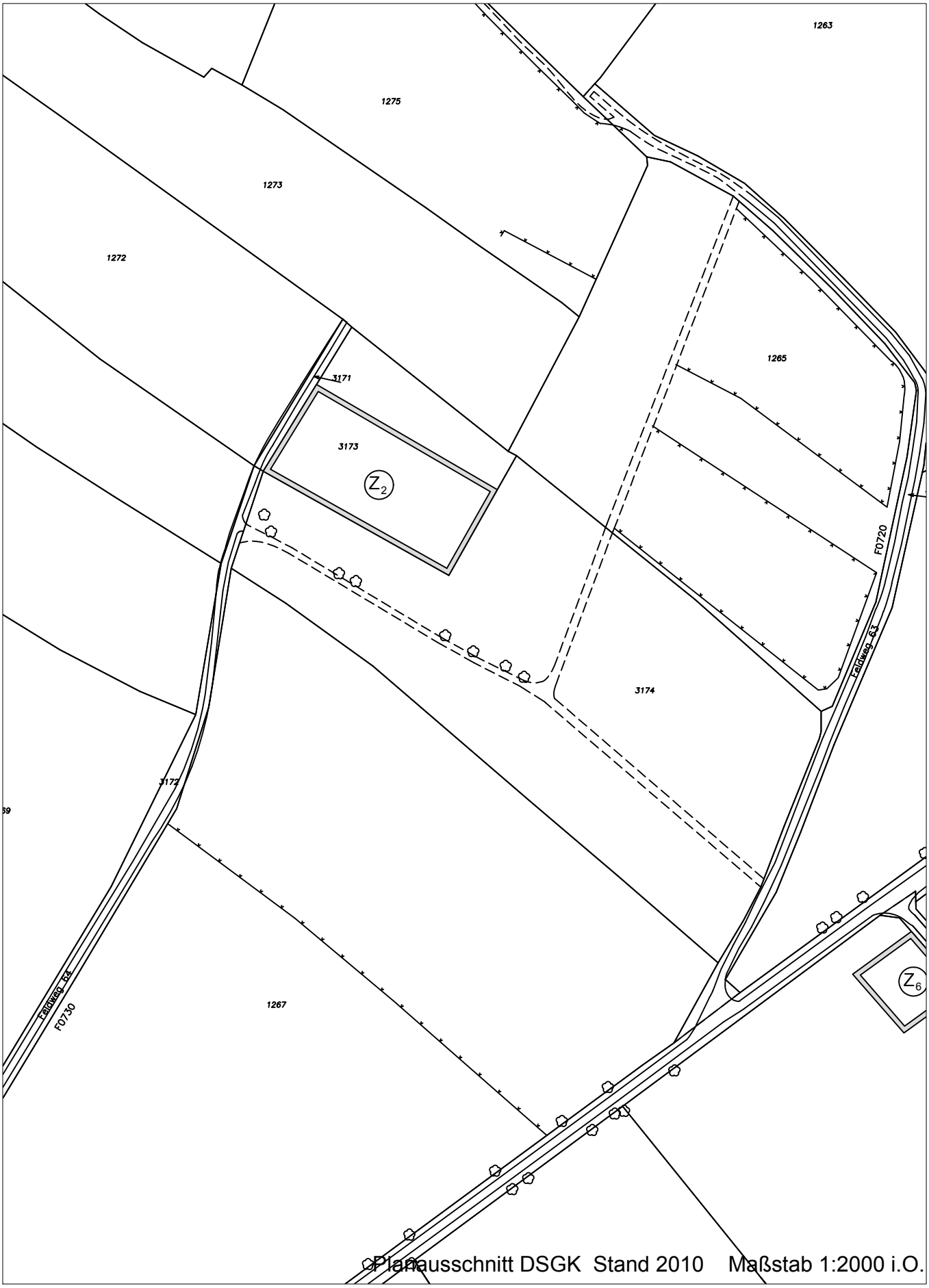
Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 131 (tlw.) in der Gemarkung Rissen



Planausschnitt DSGK Stand 2010 Maßstab 1:2000 i.O.

Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 4 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

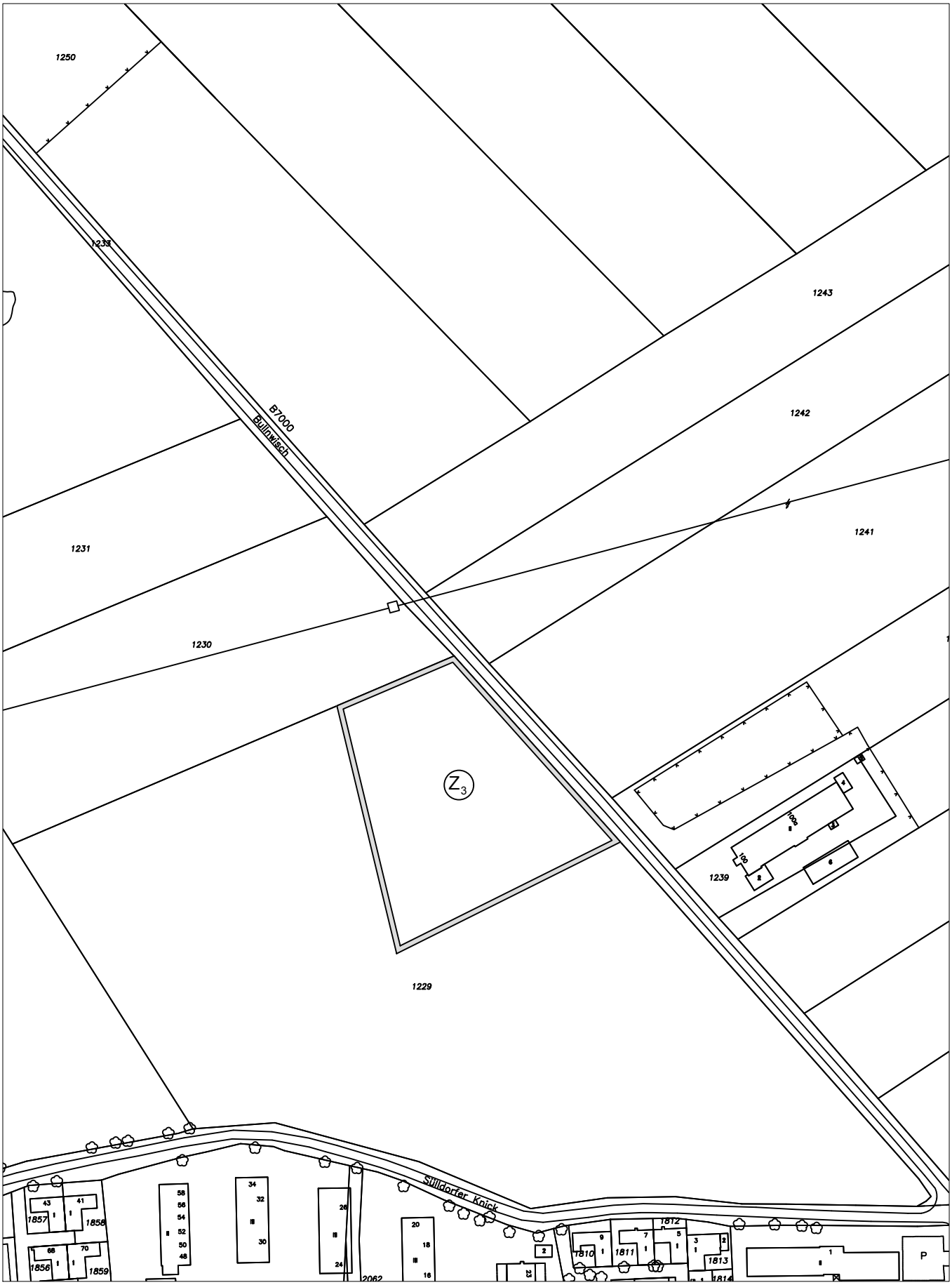
Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 3173 (tlw.) in der Gemarkung Sülldorf



Planausschnitt DSGK Stand 2010 Maßstab 1:2000 i.O.

Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 4 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 1229 (tlw.) in der Gemarkung Sülldorf



Planausschnitt DSGK Stand 2010 Maßstab 1:2000 i.O.

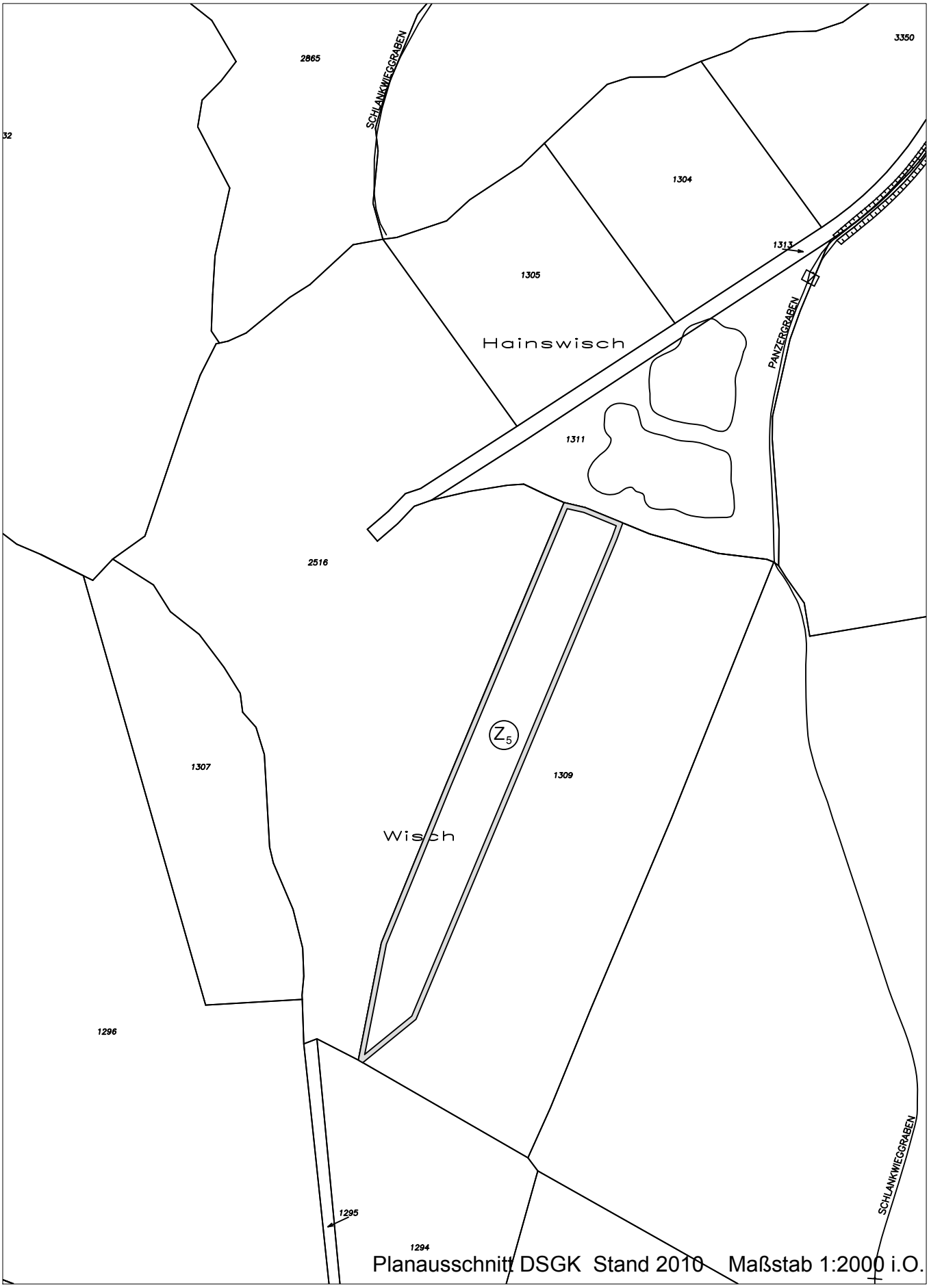
Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 4 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

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

Planausschnitt DSGK Stand 2010 Maßstab 1:2000 i.O.

Anlage 5 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 4 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

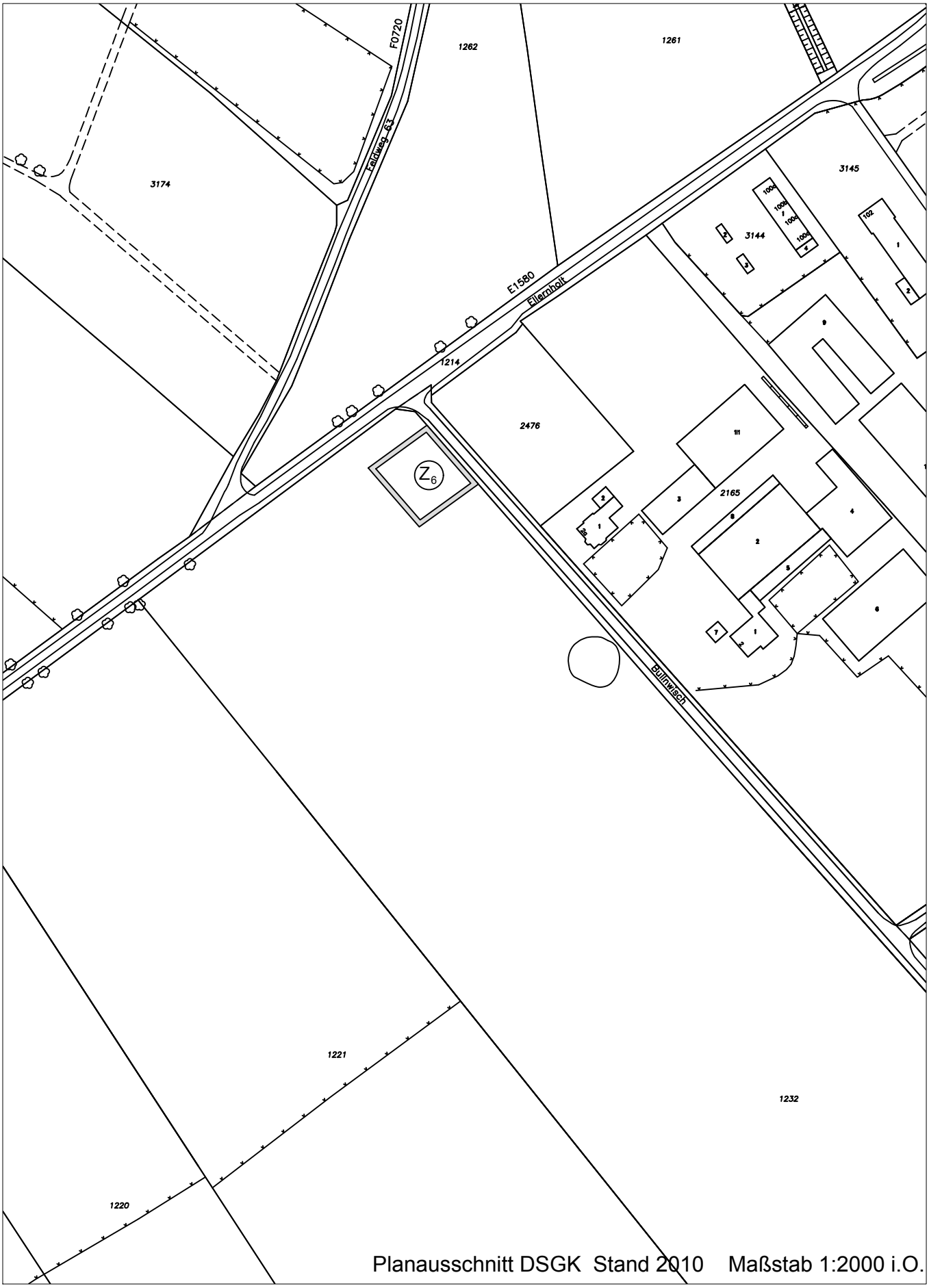
Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 1309 (tlw.) in der Gemarkung Sülldorf



Planausschnitt DSGK Stand 2010 Maßstab 1:2000 i.O.

Anlage 6 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 4 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

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



Planausschnitt DSGK Stand 2010 Maßstab 1:2000 i.O.