

Begründung

zum Bebauungsplan Curslack 12

1. Grundlage und Verfahrensablauf

9. Sept 1999

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Verfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Dies gilt gemäß § 243 Absatz 1 BauGB auch für die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 2 Absatz 4 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 mit der Änderung vom 1. November 1996 (Bundesgesetzblatt 1993 I Seite 623, 1996 I Seiten 1626, 1629). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß B3/91 vom 27. Dezember 1991 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 25) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die zwei öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 31. Oktober 1991, 16. September 1994 und 17. Oktober 1995 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 2237, 1994 Seite 2189, 1995 Seite 2385) stattgefunden. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet.

Vor der ersten öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet abweichend vom Aufstellungsbeschluß um Teilflächen der Flurstücke 2223 und 2237 der Gemarkung Curslack im Nordwesten des Plangebiets verkleinert.

2. Anlaß der Planung

Mit der Ausweisung von Bauland beiderseits des Tönerwegs soll eine maßstäbliche Erweiterung des Ortskerns Curslack im Rahmen der Eigenentwicklung von Ortskernen in den Vier- und Marschlanden planungsrechtlich gesichert werden, um dem dort vorhandenen Bedarf an Einfamilienhäusern gerecht zu werden.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) mit seiner 9. Änderung vom 8. Juli 1998 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 117) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Dorfgebiete dar. Der das Plangebiet im Osten begrenzende Curslacker Heerweg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für das Plangebiet das Milieu Landwirtschaftliche Kulturlandschaft dar. Das Artenschutzprogramm konkretisiert diese Darstellung mit dem Biotopentwicklungsraum Grünland.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493), ist wegen Änderungen des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm anzupassen.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Landschaftsachse

Das Plangebiet liegt innerhalb der Östlichen Elbtal-Achse. Es ist somit ein wesentlicher Bestandteil des gesamthamburgischen Freiraumverbundsystems.

Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß Verordnung vom 10. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 236) in der Schutzzone 3 (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets Curslack (siehe auch Ziffer 4.10).

Altlasten

Auf vereinzelt Flurstücken im Plangebiet wurden bei Untersuchungen leicht erhöhte Quecksilbergehalte sowie Organochlorpestizide festgestellt (siehe auch Ziffer 4.11 „Bodenverunreinigungen“).

Erhaltungsbereich

Ein Teil des Plangebiets gehört zum historischen Ortskern Curslack, dessen Mittelpunkt die denkmalgeschützte St. Johannis-Kirche ist. Um den baulichen Bestand im Nahbereich der Kirche zu erhalten, werden Teile des südlichen Plangebiets als Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgelegt (siehe auch Ziffer 4.4).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der durch den verursachten Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist mit der überwiegenden Anzahl der betroffenen Grundeigentümern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, der die Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen regelt. Die Abrechnung der Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem nicht in den städtebaulichen Vertrag einbezogenen Grundstück erfolgt gemäß Kostenerstattungsgesetz vom 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 265).

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des historischen Ortskerns Curslack zur offenen Niederungslandschaft der Vier- und Marschlande. In idealtypischer Weise ist eine ausgeprägte, kleinteilige Abfolge von bebauten Zonen und intensiv genutzten Gartenbauflächen bis hin zu extensiv genutzten Grabeländern und Brachen vorzufinden, gegliedert von einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grabensystem mit wichtigen landschaftsökologischen Funktionen. Nach Westen grenzt das Plangebiet an den freien Landschaftsraum mit wertvollen Biotopbereichen (alte Streuobstwiesen auf Weiden mit Gräben und Ackerbrachen). Das Ortsbild ist geprägt durch das Zusammenwirken von sehr alten Baumbeständen, ortstypischen Garten- und Heckenstrukturen, marschentypischen Gräben und dörflich wirkenden Bauten.

Westlich des Curslacker Heerwegs, nördlich des Rieckwegs und am Westende des Grashofwegs befinden sich im wesentlichen eingeschossige, zum geringen Teil zweigeschossige Wohngebäude mit dahinterliegenden, gärtnerisch genutzten Flächen sowie landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Gewächshäuser. Der Grashofweg ist - abgesehen von der Fläche des Friedhofs Curslack - beidseitig vornehmlich mit Einfamilienhäusern bebaut. Der Tönerweg dient als Wegeverbindung für landwirtschaftliche Fahrzeuge vom Ortskern Curslack zum landwirtschaftlich genutzten Außengebiet sowie als innerörtlicher Fußweg zum Friedhof am Grashofweg. Die bebauten Flächen nördlich des Rieckwegs liegen teilweise innerhalb eines milieuschutzwürdigen Bereichs; er bildet den Übergang zum denkmalgeschützten Ortskern mit einem durch lange Geschichte, Tradition und bauliche Prägung entstandenen unverwechselbaren Gesicht. Das Plangebiet ist durch eine Busverbindung nach Bergedorf mit zwei Haltestellen am Curslacker Heerweg angebunden. Die Entwässerung der landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen erfolgt über Gräben, die an Sammelgräben angeschlossen sind.

In dem Plangebiet wurden Oberbodenuntersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen zeigt Bodenbelastungen infolge der bisherigen intensiven gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung. Mittels entsprechender Maßnahmen wird eine wohnbauliche Nutzung gewährleistet (vgl. Ziffer 4.10 - Bodenverunreinigungen).

Eine Baugrundbeurteilung hat ergeben, daß in Teilbereichen auf Grund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit (bis 6 m tiefe sehr verformungsempfindliche Weichschichten) Plattengründungen bzw. Pfahlgründungen erforderlich sein können.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich auf dem Flurstück 1485 (Curslacker Heerweg 45) eine HEW-Netzstation (Nr. 1050), die aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben muß.

4. Planinhalt


4.1 Allgemeines Wohngebiet

Entlang des Grashofwegs wird zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung bestandsgemäß allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Einzel- oder Doppelhausbebauung (teilweise nur Einzelhäuser) festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,25 und eine Tiefe der überbaubaren Fläche von 18 m ermöglichen angemessene bauliche Erweiterungen.

Die neuen Bauflächen beiderseits des Tönerwegs werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das sich als Teil des Curslacker Ortskerns darstellen und nicht als abgesetztes, reines Wohngebiet entwickeln soll. Somit wird ein Spielraum für ergänzende, wohnverträgliche Nutzungen eingeräumt, der dem vorhandenen dorftypischen Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und kleineren Gewerbebetrieben Rechnung trägt. Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird für das gesamte allgemeine Wohngebiet auf zwei begrenzt, um den Charakter des Einfamilienhausgebiets und seine soziologische Struktur zu erhalten; außerdem führt die Begrenzung unter dem Aspekt der Verkehrsemissionen zu einer verträglichen Anbindung des Neubaugebiets an den Grashofweg. Die überbaubaren Flächen sind straßennah angeordnet, um einen zusammenhängenden, rückwärtigen Gartenbereich zu erhalten und um die Umgebung mit ihren vorhandenen oder zu schaffenden Entwässerungsgräben und ihren Biotopen als prägende Struktur zu erhalten und zu verdeutlichen. Um die Neubebauung orts- und landschaftsgerecht in den Ortsteil einzufügen, wird eine Mindestgröße für Grundstücke festgesetzt. Sie entspricht mit 600 m² der Mindestgröße wohnbaulich genutzter Grundstücke im Plangebiet. Um maßstabgerechtes Bauen auf den Grundstücken zu gewährleisten, wird eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt, die sich an der kleinteiligen Siedlungsstruktur geringer Dichte in den Vier- und Marschlanden orientiert. Entsprechend wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, die die zulässige Obergrenze der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt

geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), unterschreitet. Die Tiefen der überbaubaren Flächen betragen in Abhängigkeit zu den möglichen Grundstückstiefen 13 m bzw. 15 m, so daß eine gewisse Flexibilität für die Platzierung der Gebäude besteht. Um diese Flexibilität auch bei den „Eckgrundstücken“, im Nordwesten und -osten sowie im Südwesten und -osten des allgemeinen Wohngebiets zu ermöglichen, wurden die Grundstückstiefen auf 18 m im Norden und auf 17 m bzw. 26 m im Süden festgesetzt. In den Übergängen des Neubaugebiets zum Außen- und zum Dorfgebiet wird jeweils Einzelhausbauweise festgesetzt; im Unterschied zur Doppelhausbauweise fügt sich das Einzelhaus mit seiner aufgelockerten Struktur unter dem Aspekt der Eingrünungsmöglichkeit vorteilhafter in seine bauliche und landschaftliche Umgebung ein. Demgegenüber kann, um unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen, eine bauliche Verdichtung in der Mitte des Neubaugebiets strukturverträglicher erfolgen, so daß hier auch Doppelhäuser zulässig sind.

Gemäß § 2 Nummer 2.1 werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), ausgeschlossen. Der Ausschluß nicht störender Gewerbebetriebe erfolgt, da Betriebsgebäude und Nutzungsstrukturen in dem im wesentlichen durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägten Wohngebiet nicht integrierbar sind und die Erschließungsstraßen nicht für Gewerbeverkehr ausgelegt sind. Die Festsetzung dient außerdem dem Ziel, die in ihrem Erscheinungsbild typische Straßenrandbebauung des Ortskerns nicht durch gestalterisch unbefriedigende Tankstelleneinrichtungen mit unter Umständen wesentlich störenden Nutzungen (An- und Abfahrtsverkehr, Reparaturbetrieb) zu beeinträchtigen sowie dem Grundwasserschutz.

Das in den Vier- und Marschlanden typische Straßenbild ist geprägt durch weite Abstände zwischen gegenüberliegenden Gebäuden und landschaftlichen Bezügen. Nur punktuell wird es durch Baukörper eindeutig bestimmt. Um dieses Erscheinungsbild auf das zu planende Wohngebiet annähernd übertragen zu können, sind überdachte Stellplätze und Garagen nur zwischen den Wohngebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig (vgl. § 2 Nummer 2.2 Satz 1). Nebenanlagen in den Vorgärten sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2.2 Satz 2). Damit werden die Vorgärten von Anlagen freigehalten, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen und einer Einschnürung des Straßenraums entgegengewirkt. Beiderseits der mit ““

bezeichneten Flächen sind in einer Breite von 3 m Aufhöhungen, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Diese im Übergangsbereich zu den Dorfgebietsflächen getroffene Festsetzung dient der Erhaltung der orts- und marschentypischen Grabensysteme. Zudem wird die Erreichbarkeit der Gräben bei Unterhaltungsmaßnahmen und ihr Schutz vor baulicher Überformung und Eingriffen in die Grabenstatik erreicht.

Der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im Abgrenzungsbereich zu den südlich gelegenen Dorfgebietsflächen dient dazu, einen angemessenen Abstand der Wohnbebauung zu den mit einem Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen zu schaffen, den Aufwuchs und die Pflege der anzupflanzenden Gehölze zu ermöglichen sowie zur Sicherung der unverbindlich vorgemerkten Oberflächenentwässerung.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist im zentralen Bereich der allgemeinen Wohngebiete mit einer Höhe von 4 m über Normalnull (NN) festgesetzt; die festgelegte Geländeoberfläche beträgt 3 m über NN. In den Randbereichen wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens mit einer Höhe von 2,7 m über NN festgesetzt; die festgelegte Geländehöhe beträgt 2,5 m über NN. Diese Festsetzungen sichern eine maßstäbliche Höhenentwicklung der Gebäudestruktur und schaffen einen gestalterischen Übergang in den Randbereichen des Neubaugebiets zur tiefer liegenden freien Landschaft und zu den Ortsrandflächen. In der nicht bindenden Schnittzeichnung wird die Höhenentwicklung dargestellt.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde auch für den im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Teil des Flurstücks 395 eine Mindestgrundstückgröße festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Flurstücke 662 und 850 wurde die überbaubare Fläche verringert, um eine Führung der offenen Oberflächenentwässerung zu ermöglichen. Außerdem wurde der Ausschluß von Kellergeschossen in den Randbereichen des Neubaugebiets gestrichen. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet (vgl. Ziffer 1).

4.2 Dorfgebiet

Die Flächen westlich Curslackter Heerweg, am westlichen Ende des Grashofwegs und

nördlich des Rieckwegs werden unter Berücksichtigung des Bestandes mit seiner vorhandenen Mischnutzung als Dorfgebiet ausgewiesen. Zulässig ist lediglich eine Einzelhausbebauung mit ein- bzw. zweigeschossiger, offener Bauweise. Auf Grund des schmalen Zuschnitts des Flurstücks 395 im Bereich des Curslacker Heerwegs, der eine Einzelhausbebauung ausschließt, wird für die Flurstücke 395 und 396 (Curslacker Heerweg 15 und 17) weiterhin eine Doppelhausbauweise ermöglicht und somit der Bestand gesichert. Die festgesetzten Baugrenzen gewährleisten einen angemessenen Abstand der Bebauung im Dorfgebiet zu den Maßnahmenflächen, den außerhalb des Plangebiets belegenen Nutzflächen sowie zu der angrenzenden Bebauung im allgemeinen Wohngebiet. Die die Baugrenzen überschreitenden Gebäude genießen Bestandsschutz; bei späteren Neubauten an gleicher Stelle sind die Baugrenzen einzuhalten.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die Festsetzung Geschossigkeit überarbeitet und geändert. Die Grundzüge der Planung wurde durch diese Änderung nicht berührt; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet (vgl. Ziffer 1).

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch eine eingeschossige Bauweise. Vereinzelt sind auch zweigeschossige Wohngebäude vorhanden, die aber nicht als Leitbild dienen sollen. Vielmehr ist Ziel des Bebauungsplanes, das prägende Element der Eingeschossigkeit als ländliches Erscheinungsbild zu sichern. Daher wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Sie schafft darüber hinaus eine Differenzierung hinsichtlich der baulich-räumlichen Betonung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet zu der durch Zweigeschossigkeit geprägten Bebauung des Ortskerns Curslack, der sich südlich angrenzend außerhalb des Plangebiets befindet. Die vorhandenen zweigeschossigen Gebäude im Plangebiet genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus sind An- und Umbauten zur Bestandserhaltung weiterhin zulässig.

Der Bebauungsplan gliedert das Dorfgebiet am Curslacker Heerweg jeweils entsprechend der gewachsenen Verteilung der Nutzungen gemäß § 1 Absätze 4 bis 6 BauNVO straßenparallel in drei Zonen, die Dorfgebiete am Rieckweg und westlich des Grashofwegs in zwei Zonen. Diese Gliederung ist nicht nur aus stadtgestalterischer, sondern auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich (vgl. Ziffer 4.10 - Lärmschutz).

Im ca. 25 m bis 30 m tiefen Straßenrandbereich dominiert die Wohnnutzung. Ziel ist die

Sicherung einer Wohnnutzung für jedes Flurstück, das bereits eine Wohnbebauung aufweist. Auf Grund der Erschließung der Flurstücke 1793 (Curslacker Heerweg 35a) und 848 (Rieckweg 2 a) über „Pfeifenstiele“ erstreckt sich der Straßenrandbereich entsprechend dem Bestand auf eine größere Tiefe.

Im Dorfgebiet westlich des Grashofwegs wird auf Grund der gewachsenen dörflichen Struktur, der eigentumsrechtlichen Situation, der Grundstückszuschnitte und der gesicherten Erschließung vom Prinzip der Unterbindung einer Zweitreihenbebauung abgewichen. Das Flurstück 1689 (Grashofweg 19) ist über einen „Pfeifenstiel“ an den Grashofweg angebunden, die Flurstücke 2236 und 2237 (Grashofweg 18, 20 und 22) mittels Grunddienstbarkeit über das Flurstück 2226. Im Rahmen des Bestandes ist eine der Ortsrandlage angemessene wohnbauliche Entwicklung möglich. Dieser Ortsrand soll aber weiterhin von einem dorfgebietstypischen Milieu geprägt werden, welches sich auszeichnet durch gartenbauliche, gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen oder durch naturnahe Flächen. Deshalb ist auf den Flurstücken 1689 und 2237 in Fortsetzung der südlich anschließenden Ausgleichsflächen in einer Tiefe von ca. 51 m die Wohnnutzung ausgeschlossen. Diese Änderung nach der zweiten öffentlichen Auslegung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet (vgl. Ziffer 1).

Vom Prinzip der Unterbindung einer Zweitreihenbebauung wird außerdem im Dorfgebiet am Rieckweg auf dem Flurstück 1686 (Rieckweg 16) abgewichen, um die vorhandene Wohnnutzung dieses Pfeifenstielgrundstücks zu sichern. Die baulichen Anlagen des Flurstücks 851 (Rieckweg 8), die über die Grundstücksgrenze in die Straßenverkehrsfläche hineinragen, haben Bestandsschutz.

Gemäß § 2 Nummer 3 Satz 3 sind Wohngebäude und Wohnungen, auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen unzulässig. Dadurch soll eine Wohnbebauung in zweiter oder dritter Reihe verhindert werden; diese ist hier auf Grund vorherrschender dörflich-gewerblicher Nutzungen unerwünscht. Auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen sind zur Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nur Gewächshäuser zulässig (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 4). Eine Wohnbebauung in zweiter oder dritter Reihe ist hier nicht erwünscht. Die auf den Flurstücken 1548 und 395 im Bereich des Curslacker Heerwegs sowie Flurstück 2237 im Bereich des Grashofwegs befindlichen landwirtschaftlichen Gebäude werden nicht in ihrer gesamten Ausdehnung gesichert,

um Mindestabstände zum angrenzenden, schützenswerten Wohngebiet und den Entwässerungsgräben einzuhalten.

Um Beeinträchtigungen oder sogar die Verdrängung der im Dorfgebiet erwünschten Nutzungen wie Wohnen und landwirtschaftliche Produktion auszuschließen, werden folgende Regelungen getroffen:

- Im Dorfgebiet sind Tankstellen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1). Diese Festsetzung dient dem Ziel, die in ihrem Erscheinungsbild typische Straßenrandbebauung des Ortskerns nicht durch gestalterisch unbefriedigende Tankstelleneinrichtungen mit unter Umständen wesentlich störenden Nutzungen (An- und Abfahrtsverkehr, Reparaturbetrieb) zu beeinträchtigen. Die Festsetzung dient auch dem Grundwasserschutz.
- Ausnahmen für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2). Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnlichen Unternehmen ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung.

Westlich des Curslacker Heerwegs wird das Maß der baulichen Nutzung im 25 m bis 30 m tiefen Straßenrandbereich mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und in der anschließenden mittleren Zone bestandsorientiert mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,6 am Rieckweg sowie von 0,6 westlich Grashofweg / Tönerweg orientieren sich am Bestand. Die Obergrenze nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird unterschritten, um lediglich eine behutsame Verdichtung der baulichen Struktur zu ermöglichen, den Dorfcharakter zu erhalten und die Eigenart des Gebiets im Zusammenhang mit der vorherrschenden Einzelhausbauweise hervorzuheben. Einzelne diese Werte überschreitende Gebäude genießen Bestandsschutz; bei späteren Neubauten an gleicher Stelle sind die Baugrenzen einzuhalten

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl wird in den hinteren Grundstückszonen im Bereich des Curslacker Heerwegs mit einer Grundflächenzahl von 0,7 nach § 17 Absatz 2 BauNVO zugelassen, damit sich die Gewächshäuser entsprechend dem Bestand mit seinen großen Grundflächenzahlen in das Ortsbild einfügen können und die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Produktion einschließlich der zukünftigen Entwicklung für die ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe weiterhin gewährleistet ist. Auf diesen Flächen sind nur Gewächshäuser zulässig (vgl. § 2

Nummer 3 letzter Satz). Ein Entwässerungsgraben, an dessen beiderseitigen Böschungen Aufhöhungen, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen in einer Breite von 3 m unzulässig sind (vgl. § 2 Nummer 4), schafft einen ausreichenden Abstand zum westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet. Auch nach Osten liegt zwischen den Wohngebäuden am Curslacker Heerweg und dem reinen Gewächshausgebiet eine Zone "(A)" in der Wohngebäude und Wohnungen ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 3). Dadurch werden Verschattungen und unzureichende Belüftungen sowie Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den benachbarten Wohngebieten vermieden. Ausreichende Freiflächen sind in den Vier- und Marschlanden außerhalb der dörflich geprägten Ortslagen vorhanden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl verursacht auch kein höheres Verkehrsaufkommen, so daß damit insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

4.3 Gestalterische Anforderungen

Zum Erhalt des bestehenden Dorfkerns ist es notwendig, gestalterische Festsetzungen für das Dorfgebiet und das allgemeine Wohngebiet zu treffen. Mit der Neubebauung östlich und westlich des Tönerwegs wird in Erweiterung des Ortskerns Curslack ein neuer Siedlungsteil entstehen. Die gestalterischen Anforderungen sollen dazu beitragen, daß das Erscheinungsbild der neuen Gebäude entsprechend dem 1988 erstellten Gutachten zur Ortskernentwicklung für Curslack / Neuengamme so weit wie möglich mit der traditionellen Vierländer Bauweise harmonisiert. Darüber hinaus erfolgen die entsprechenden Regelungen zu Gebäudeplatzierung und -gestaltung (Dachform, Dachausrichtung, Geländehöhe, Erdgeschoßfußbodenhöhe), um auf den trotz festgesetzter Mindestgrundstücksgröße von 600 m² teilweise relativ geringen Grundstückstiefen gleichwohl eine hohe Wohnqualität zu erzielen. Im einzelnen werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Mit den straßen- und grabenparallel festgesetzten Firstrichtungen im allgemeinen Wohngebiet wird eine einheitliche, die gegebene Grabenstruktur interpretierende Traufständigkeit angestrebt; ihre Ausrichtung trägt zur Einbettung der Baukörper in die Vegetation der Umgebung bei. Abweichend wird für die Gebäude an den Straßenschwenkungen eine Firstrichtung senkrecht zur Straße festgesetzt, um so den Straßenverlauf zu betonen.

- Angesichts der Vielzahl denkbarer Architekturen, die zur Ausführung kommen, ist es planerisches Ziel, ein allzu heterogenes Siedlungsbild zu vermeiden. Der Bestand im Plangebiet weist bestimmte typische Elemente auf, die für neue Bauvorhaben aufgegriffen werden sollen.
- Außenwände von Gebäuden und sichtbares Mauerwerk sind in rotem Ziegel auszuführen (vgl. § 3 Nummer 1). Dies gilt insbesondere auch für die sichtbaren Kellerzonen und Terrassenunterbauten oder Treppenaufgänge, die in den Vier- und Marschlanden typischerweise im gleichen Material wie das übrige Gebäude gestaltet sind.
- In hohem Maße wird das Erscheinungsbild des Ortes bei der überwiegend vorhandenen bzw. festgesetzten eingeschossigen Bauweise von der Dachlandschaft geprägt. Daher sind Bestimmungen zur Dachgestaltung von besonderer Bedeutung für das Siedlungsbild. Gemäß § 3 Nummer 2 Satz 1 sind entsprechend der im Bestand vorherrschenden Dachform und -neigung für Dächer von Wohngebäuden nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40 bis 45 Grad zulässig. Walmdächer sind zukünftig ausgeschlossen, da sie in dem Plangebiet nicht vorherrschend. Die Gestalt eines Hauses, das unter Beachtung des § 3 Nummer 2 Satz 1 errichtet worden ist, wird insbesondere bei eingeschossigen Wohngebäuden wesentlich vom Dach bestimmt, da dieses Zweidrittel der Gebäudehöhe umfassen kann. Daher wird zur Gewährleistung einer gewissen Homogenität in § 3 Nummer 2 Satz 2 weiterhin festgesetzt, daß Dächer von Wohngebäuden mit roten Dachpfannen einzudecken sind. Als Vorbild für Materialwahl und Farbe dient die Mehrzahl der im Plangebiet vor 1945 und in den 90-er Jahren errichtenden Wohngebäude.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurden die gestalterischen Festsetzungen überarbeitet. Zur Realisierung des oben genannten einheitlichen Erscheinungsbildes im Plangebiet wurde auf differierende Dachgestaltungsfestsetzungen für das Dorfgebiet und das allgemeine Wohngebiet verzichtet. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet (vgl. Ziffer 1).

4.4 Erhaltungsbereich

In den nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10,11), in der jeweils geltenden Fassung 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 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 Nummer 1).

Die in den Erhaltungsbereichen liegenden älteren Bauten sind typische Bauten des 18. und 19. Jahrhunderts. Mit der Verwendung der überlieferten Fachwerkbauweise und traditioneller Materialien sind sie charakteristisch für das Bauwesen der Vierlande, prägen das Ortsbild in charakteristischer Weise und geben Hinweise auf die Ortsentwicklung vergangener Zeit. Es handelt sich im einzelnen um folgende Bauwerke:

- Westlich Curslacker Heerweg

Die Kate Curslacker Heerweg 7 (Flurstück 2209) wurde um die Mitte des 18. Jahrhunderts in charakteristischer Weise als Hallenkate in Fachwerkbauweise mit weichgedecktem Krüppelwalmdach errichtet und ist das älteste Gebäude im Plangebiet. Nördlich anschließend liegen zwei Wohnhäuser, die beide im 19. Jahrhundert entstanden sind. Das Wohnhaus Curslacker Heerweg 11 (Flurstück 2172) entstand um 1860 als traufständiger Fachwerkbau mit einem weichgedeckten Krüppelwalmdach und zeigt bis heute die typischen Merkmale eines rein ländlichen Wohnhauses der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das Nachbargebäude Curslacker Heerweg 15/17 (Flurstücke 395 und 396) ist ein Doppelwohnhaus unter einem Krüppelwalmdach (nach einem Brand hart gedeckt) in Fachwerkbauweise und stammt ebenfalls aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

- Nördlich Rieckweg

Das nördlich des Rieckwegs gelegene Kirchenpachtland wurde seit Beginn des 19. Jahrhunderts mit Wohnhäusern für nicht- und unterbäuerliche Schichten bebaut. Aus dieser Zeit stammt das kleine, später erweiterte reetgedeckte Wohnhaus Rieckweg 6 (Flurstück 850); auch das reetgedeckte Fachwerkgebäude Rieckweg 2a (Flurstück 848) geht auf die Notwendigkeit der Wohnraumbeschaffung im 19. Jahrhundert zurück. Das Haus Rieckweg 8 (Flurstück 851) fällt insbesondere durch die Verbindung von einer für damalige Verhältnisse modernen Bauform mit der altbewährten Fachwerkbauweise auf.

4.5 Straßenverkehrsflächen/Leitungsrecht

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden ihrem Bestand entsprechend übernommen. Die Haupterschließung des Neubaugebiets vollzieht sich über den Grashofweg, der mit einer Breite von ca. 11,5 m ausreichend dimensioniert ist, um zusätzlichen Verkehr abzuwickeln. Eine Anbindung für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr zum Curslacker Deich (außerhalb des Plangebiets) über den Tönerweg ist sowohl aus verkehrstechnischen Gründen sowie aus gestalterischer Sicht ausgeschlossen und aus Immissionsschutzgründen nicht erforderlich:

- Aus verkehrstechnischen Gründen steht die eingeschränkte Belastbarkeit der Kreuzung Rieckweg / Tönerweg einer Erschließung des Neubaugebiets aus Richtung Süden für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr entgegen. Zum einen ist die in einer langgezogenen Kurve gelegene Einmündung unübersichtlich; zum anderen würde die Anbindung an den in Hochlage verlaufenden Curslacker Deich ein neues Rampenbauwerk erfordern, welches unzumutbare Veränderungen der privaten Zufahrten und der Gebäudeanschlüsse in diesem Bereich hervorrufen würde.
- Dem Bebauungsplan liegen die historisch gewachsenen Straßenräume zugrunde. Dem Rieckweg und dem südlichen Teil des Tönerwegs (auch außerhalb der Plangebiets) kommen im Zusammenhang mit dem Milieuschutzgebiet Curslack wichtige gestalterische Verknüpfungsfunktionen zu. Der Charakter dieser bisher abschnittsweise gepflasterten oder unbefestigten Dorfstraßen zeichnet sich durch eine von Vorgärten gestaltete Abfolge von unregelmäßig begrenzten Raumfolgen aus. Heckeneinfriedungen bilden weiche Raumkanten und erweitern und verengen den

öffentlichen Raum, so daß ihnen milieu- und imageprägende Eigenschaften inne sind. Zur Anbindung des Neubaugebiets nach Süden an den Curslacker Deich wäre ein entsprechender Ausbau des Tönerwegs erforderlich. Hiermit verbunden wären Eingriffe in vorhandene bauliche und sonstige Nutzungen im Bereich der Flurstücke 662, 851 und 1480 sowie ebenso in Fortführung nach Süden außerhalb des Plangebiets; dies würde den Zielen des Milieuschutzgebiets widersprechen.

- Die auf Grund des Neubaugebiets zu erwartende Zunahme der Lärmbelastung und die dadurch entstehende Beeinträchtigung des Wohngebiets am Grashofweg werden nicht als außergewöhnliche Mehrbelastung angesehen; dies zeigen Erfahrungen in Wohngebieten vergleichbarer Größenordnungen. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße in Verbindung mit einer niedrigen Grundflächenzahl limitiert die Anzahl der Baugrundstücke und damit die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen und trägt somit als planerische Maßnahme zur Begrenzung der Lärmemissionen bei. Zudem wurden Ausnahmen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2.1). Das Verkehrsaufkommen aufgrund von planerisch möglichen rund 130 Wohneinheiten würde sich auf rund 600 Fahrten pro Tag belaufen, die maximale stündliche Verkehrsbelastung bei rund 60 Fahrzeugen liegen. Der zusätzlich über den Grashofweg gelenkte Verkehr bewirkt zwar eine Erhöhung der Verkehrsmenge, die aber im Rahmen der für Wohngebiete üblichen Belastung liegt und somit keine verkehrstechnischen Konsequenzen erfordert.

Insgesamt rechtfertigt eine Erhöhung der Lärmbelastung im Rahmen eines für Wohngebiete üblichen Maßes keinen zusätzlichen Erschließungsaufwand. Somit stellt sich die Anbindung des Neubaugebiets an den Grashofweg für den allgemeinen motorisierten Individualverkehr ohne Alternative dar.

Das Erschließungssystem in einer Breite von 8 m bis 12 m orientiert sich weitgehend an der zu erhaltenden Grabenstruktur. Wie in der Schnittzeichnung dargestellt ist, beinhaltet die Straßenverkehrsfläche neben einer 7 m breiten baumbestandenen Mischfläche für den Fußgänger- und Fahrverkehr jeweils 4 m oder 5 m breite Flächen für eine offene Straßenentwässerung. Der niveaugleiche Ausbau über die gesamte Straßenbreite signalisiert eine gleichberechtigte Nutzung dieser Fläche durch die Fußgänger und den Fahrverkehr. Sie integriert den öffentlich-rechtlichen Straßenraum in das Wohnumfeld und ist durch die vielseitige Benutzbarkeit (Aufenthaltsfläche insbesondere für Kinder)

unmittelbar und allein auf die Anlieger ausgerichtet. Sie entspricht damit dem Charakter einer Anliegerstraße eines Wohngebiets.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die Breite der vorgesehenen, vom Tönerweg abzweigenden Straße im östlichen Bereich des Plangebiets von 11 m auf 9 m reduziert. Dies war möglich, da eine Straßenbreite von 9 m ausreicht, um das System der öffentlichen Oberflächenentwässerung hier unterzubringen. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet (vgl. Ziffer 1).

Für die Baugrundstücke, die an die in der Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Entwässerungsgräben grenzen, wird bestimmt, daß zu ihrer Erschließung gemeinsame Grundstückszufahrten anzulegen sind. Durch gemeinsame Grabenüberfahrten soll die Zahl der Unterbrechungen der Randgräben möglichst gering gehalten werden, um möglichst große, für die Vier- und Marschlande typische, zusammenhängende Grabenabschnitte mit ökologischen Verknüpfungsfunktionen zu bilden. Die Zusammenlegung der einmündenden Zufahrten erleichtert zudem die Unterbringung von Stellplätzen in der Mischfläche. Daneben stellen gemeinsame Überfahrten einen Beitrag zur Begrenzung der Baukosten dar.

Der südliche Abschnitt des Tönerwegs (Flurstück 551) mit einer Breite von 6,5 m soll als Wegeverbindung für Fußgänger, Radfahrer, Versorgungsfahrzeuge und Anlieger das Neubaugebiet auf kurzem Wege an die Ortsmitte anbinden und die Verbindung von der Ortsmitte zum Friedhof am Grashofweg aufrechterhalten. Der innerhalb der Straßenverkehrsfläche des südlichen Tönerwegs gelegene Graben ist zur Gewährleistung der Entwässerung von ca. 2 m auf 2,5 m auszubauen; zu diesem Zweck wird ein geringfügiger Grundstückserwerb auf der Westseite (Flurstück 1480) notwendig.

Ein Ausbau des Rieckwegs ist nicht erforderlich, da sein derzeitiger Querschnitt geeignet ist, die vereinzelt Verkehrsbewegungen abzuwickeln. Jedoch ist er zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht ausreichend dimensioniert, so daß auf der Nordseite des Rieckwegs ein Leitungsrecht auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen (Flurstücke 2076 und 2821) erforderlich ist. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Wasserwerke GmbH sowie der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 7).

4.6 Grünflächen

4.6.1 Parkanlage

Im mittleren Bereich des Neubaugebiets wird unter Einbeziehung erhaltenswerten Baumbestandes eine öffentliche Parkanlage festgesetzt, die zur Gliederung der allgemeinen Wohngebiete beiträgt und als verbindendes Grünelement zum freien Landschaftsraum im Westen dient. Die Parkanlage soll eine Wegeverbindung innerhalb des Wohngebiets, einen Verbindungsgraben für die Oberflächenentwässerung sowie einen Regenrückhalteteich aufnehmen und naturnah angelegt werden. Es besteht außerdem die Möglichkeit, Spielgeräte an der Wegeverbindung aufzustellen.

4.6.2 Friedhof

Nördlich des Grashofwegs wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof für die Kirche zu Curslack festgesetzt, um die bereits bestehende Nutzung als Friedhofsfläche zu erhalten.

4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mittels landschaftspflegerischer Maßnahmen sollen vorrangig die Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes berücksichtigt und entwickelt werden. Dem Konzept zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts sowie der Landschaftsfunktionen liegen folgende Ziele zugrunde:

- Anlage einer offenen Oberflächenentwässerung bei weitestgehendem Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Gräben und biologischen Begleitstrukturen sowie Ableitung des Dachwassers auf den Grundstücken,
- Maßnahmen zum Schutz des Grundwasserhaushalts und zum Bodenschutz,
- Schutz, Erhalt und Entwicklung wertvoller Biotope,
- Schaffung hoher Grünanteile mit ökologisch ausgleichender Funktion innerhalb der Bauflächen,
- landschaftliche Einbindung und ökologische Verknüpfung des Baugebietes in die angrenzende Landschaft.

4.7.1 Baumschutz

Im Plangebiet sind schützenswerte Bäume und Hecken vorhanden. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrecht I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Für die das Ortsbild prägenden und typischen Großbaum- und Heckenbestände auf den Grundstücken am Rieckweg und am Curslacker Heerweg sowie für einen Großteil der grabenbegleitenden Gehölzsäume sind Erhaltungsgebote für Einzelbäume bzw. Gehölzgruppen und Hecken mit Ersatzpflanzverpflichtung festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um positive Auswirkungen für Naturhaushalt und Landschaft zu erreichen. Es können optimale Nahrungsgrundlagen und Lebensräume für die einheimische Tierwelt entwickelt werden.

4.7.2 Begrünungsmaßnahmen

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 35 vom Hundert (v.H.) der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen, dessen Stammumfang mindestens 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen aufweisen muß. Für Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden; bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2.3). In Vorgärten sind Grundstückseinfriedungen als Hecken auszuführen, deren Höhe zwischen 80 cm und 150 cm liegt (vgl. § 2 Nummer 2.8).

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 2.3 und 2.8 sind zur Strukturierung und Schaffung von Grünvolumen auf den Grundstücken im Wohngebiet erforderlich. In Verbindung mit den vorgeschriebenen Qualitätsanforderungen für Pflanzungen sollen monotone Rasenflächen bzw. Strauchpflanzungen verhindert werden. Statt dessen soll die Biotopvielfalt erhöht werden, um ausreichend Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere, insbesondere Vögel und Insekten, trotz der zusätzlichen Bebauung zu schaffen und zu erhalten. Die Versiegelung wird sich auf Grund der in § 2 Nummer 2.3 festgesetzten Begrünungsanteile auf ein unbedingt erforderliches Mindestmaß beschränken.

Mit der Festsetzung eines Mindestumfangs wird kurzfristig ein hoher Grünanteil in den Bauflächen sichergestellt.

Ferner dient die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze (siehe Pflanzenvorschlagsliste - Anhang zur Begründung) dem Erhalt des heutigen Charakters; Fremdgehölze würden dagegen unerwünschte Störungen hervorrufen. Durch das Verbot von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen außerhalb von Straßenverkehrsflächen sollen Schädigungen im Wurzelbereich von Bäumen und Hecken, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen und eine langfristige Sicherung des Bestandes erreicht werden. Sollten abweichend davon Bautätigkeiten im Wurzelbereich unumgänglich sein, z. B. beim Sielbau und Straßenbau, werden ausreichende Schutz- und Pflegemaßnahmen (wie fachgerechter Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß, Wurzelvorhänge und Kronenbeschnitt) erforderlich.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagenwände sowie Stützen der Schutzdächer von Stellplätzen mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 2.7). Durch diese Festsetzung sollen zusätzliche stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen werden; sie dienen der Minderung von Temperaturextrema (kleinklimatisch wirksame Aufheizeffekte) und der Schaffung belebter Übergänge zu den Gebäuden. Die Positivwirkungen sind insbesondere erforderlich, um negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die bei einer zukünftigen Bebauung zu erwarten sind, zu mindern. Unter extensiver Dachbegrünung wird im Gegensatz zur intensiven Dachbegrünung verstanden: einfacher Schichtenaufbau, mit Ausnahme der Abdichtungen kein besonderer technischer Aufwand sowie flächige Begrünung mit besonders anspruchslosen Pflanzen, die sowohl Trockenheit als auch zeitweise Vernässung vertragen.

Die Abschirmung des allgemeinen Wohngebiets im Süden des Plangebiets zu beiden Seiten des Tönerwegs von den südlich befindlichen Dorfgebietsflächen soll durch eine 5 m breite Fläche für Anpflanzungen erfolgen. Diese Abschirmung soll störende Lichtemissionen durch beleuchtete Gewächshäuser auf das allgemeine Wohngebiet reduzieren. Entsprechend sind die mit "§" bezeichneten Flächen mit einer dichten Bepflanzung einheimischer Gehölze zu versehen.

Es sind 15 v. H. als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 85 v. H. als Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 6.1). Im Baugenehmigungsverfahren soll die Dichte der Bepflanzung in Abhängigkeit der gewählten Pflanzensorten abgestimmt werden.

Die Abschirmung des allgemeinen Wohngebiets zu den östlichen Dorfgebietsflächen erfolgt durch den beidseitigen Bewuchs des zur Oberflächenentwässerung vorgesehenen Grabens, der bei entsprechendem Aufwuchs eine natürliche Barriere zwischen den Gebieten darstellt. Um der Vegetation in diesen Bereichen die nötigen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, sind gemäß § 2 Nummer 4 beiderseits der mit "▽" bezeichneten Flächen in einer Breite von 3 m Aufhöhungen, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen unzulässig (vgl. Ziffer 4.1).

Für je 50 m² der mit "▽" bezeichneten Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 6.2), um das vorhandene Grabenbiotop nachhaltig zu schützen und um eine Eingrünung des Ortsrandes zu schaffen, die dem Charakter einer Streuobstwiese nahekommt.

4.7.3 Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet (Marschablagerungen mit Kleilagen) werden durch die Bautätigkeit nachhaltig verändert, da zur Sicherung der Tragfähigkeit des Baugrundes ein umfangreicher Bodenaustausch erforderlich ist. Die bestehenden Bodenfunktionen werden hierdurch nachhaltig beeinträchtigt.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts und des Grundwassers werden durch die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Curslack und zum Erhalt, der Pflege und Entwicklung der vorhandenen Gräben erforderlich. Vorgesehen sind offene Entwässerungsgräben und die Anlage eines Rückhalteteichs in der geplanten Parkanlage im allgemeinen Wohngebiet. Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche Kennzeichnung der vorgesehenen Oberflächenentwässerung; die verbindliche Festlegung erfolgt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren.

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über offene Mulden abzuleiten (vgl. § 2 Nummer 2.6), um das Oberflächenwasser im Plangebiet länger zurückzuhalten. Damit wird einerseits die

Versickerungs- und somit die Grundwasserneubildungsrate erhöht, andererseits werden die angrenzenden Gräben und der Reinigungsteich durch die zeitverzögerte Abgabe entlastet. Die offene Oberflächenentwässerung schafft neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie minimiert zudem die durch die Bebauung hervorgerufenen negativen Einflüsse auf das Mikroklima.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahrwege sowie Stellplätze in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 2.5). Diese Festsetzung ist notwendig, um sicherzustellen, daß in den Bereichen der Befahrbarkeit durch Kraftfahrzeuge eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen wird. Beim Eintrag von boden- und grundwassergefährdenden Stoffen wird das ausgewogene Verhältnis von Mikroorganismen im Boden empfindlich und nachhaltig gestört. Dies kann zur Folge haben, daß der Ablauf der biologischen Prozesse des Bodens selbst und damit auch das gesamte ökologische System zerstört werden.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet untersagt (vgl. § 2 Nummer 2.4). Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zusätzlich die Anwendung von synthetischen Düngemitteln untersagt (vgl. § 2 Nummer 5.2). Diese Festsetzungen dienen einer naturnahen, ressourcenschonenden Grünflächennutzung, der Förderung der biologischen Artenvielfalt sowie dem Gewässer- und Bodenschutz. Dem Grabensystem soll möglichst unbelastetes Niederschlagswasser zugeleitet werden. Negative Auswirkungen auf Wildflora und -fauna sollen eingedämmt werden. Das Eindringen der Schadstoffe in Boden und Wasserhaushalt kann durch die Festsetzungen verhindert werden.

Gemäß § 2 Nummer 4 sind beiderseits der mit "▽" bezeichneten Flächen in einer Breite von 3 m Aufhöhungen, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen unzulässig (siehe auch Ziffer 4.1 der Begründung).

Westlich des Flurstücks 395 ist die Öffnung eines 80 m langen verrohrten Grabenabschnitts vorgesehen; die Kennzeichnung erfolgt als unverbindliche Vormerkung im Planbild. Diese Maßnahme ist als Minimierung von Eingriffen in das Grabensystem infolge der Neubebauung anzusehen, so daß der Graben in seiner Vernetzungsfunktion für die Pflanzen- und Tierwelt aufgewertet wird.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde auf das vorgesehene Verbot von Abgrabungen oder Erdaufschlüssen im Falle einer hierdurch entstehenden Beeinträchtigung der Deckschicht des Grundwassers verzichtet. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet (vgl. Ziffer 1).

4.7.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze (Flurstücke 1686, 1480, 1806 bis 1809) und nördlich des Friedhofs (Flurstück 1833) sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie sind aufgrund ihrer Lage, Größe und derzeitigen Nutzung geeignet, sowohl eine Ortseingrünung zum Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild herzustellen, als auch den ökologischen Wert des Naturhaushaltes auszugleichen, der durch das neue Wohngebiet verloren geht.

Ziel ist es, in möglichst landschaftstypischer Weise einen neuen Ortsrand zur offenen Niederungslandschaft der Vier- und Marschlande auszubilden, in dem ökologisch hochwertige Flächen geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Betroffen sind sämtliche unbebaute Flurstücke und Flurstücksteile, die bis in eine Tiefe von ca. 35 m im Westen an das Neubaugebiet grenzen.

Die mit "▽" bezeichneten Flächen sind als Grabeland herzurichten oder als extensive Obstwiese zu entwickeln. Für je 300 m² der Grundstücksflächen ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 5.1). Diese Vorschrift dient dem Ziel, einen zum freien Landschaftsraum eingebundenen Siedlungsrand zu schaffen und ein für die Vier- und Marschlande typisches Landschaftselement zu sichern. Die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume ist erforderlich, weil diese alterungsfähig sind und durch die Ausbildung großer Kronen eine besondere Habitatvielfalt für die Tier- und Pflanzenwelt erzeugen. Durch die geplante lockere Bepflanzung der Fläche wird ein streuobstartiger Bestand erzielt, der auch zur visuellen Einbindung der Bauflächen dient.

Eine Nutzung der Flächen als Grabeland ist alternativ zulässig, weil diese Form der Bodenbewirtschaftung landschaftsverträglich ist und auf diesen Flächen bisher - wenn

auch eingeschränkt - stattfindet. Die Nutzungsform bietet eine zusätzliche Bereicherung an Biotopstrukturen und beeinflusst Landschaftshaushalt und -bild positiv.

Die Vorschrift des § 2 Nummer 5.1 wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung dereguliert, um eine größere Flexibilität für die Bewirtschaftung und Bepflanzung der Flächen einzuräumen. Die Pflanzdichte berücksichtigt nunmehr den Platzbedarf von hochstämmigen Obstbäumen. Neu ist auch die alternative Nutzungsmöglichkeit Grabeland oder extensive Obstfläche anstelle einer Aufteilung der Maßnahmeflächen nach diesen Nutzungen. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet (vgl. Ziffer 1).

Die Herrichtung dieser Flächen ist in städtebaulichen Verträgen geregelt (siehe auch Ziffer 3.2). Danach soll die Biotopschutzfunktion von Streuobstwiesen verstärkt werden durch Maßnahmen zur extensiven Grünlandnutzung, durch Reduzierung des Nährstoffangebots, Begrenzung der Mahd auf einmal pro Jahr und den Ausschluß von Baulichkeiten (insbesondere den Ausschluß von Gewächshäusern). Die ersten 3 bis 5 Jahre sind Schutz- und Pflegemaßnahmen vorzusehen, um ein natürliches Anwachsen der Bäume zu gewährleisten.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und synthetischen Düngemitteln ist unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5.2). Diese Festsetzung dient dazu, den Eingriff in das Schutzgut Boden, welcher durch das neue Wohngebiet verursacht wird, auszugleichen. Wie oben bereits dargestellt wurde, soll das Eindringen von Schadstoffen in den Boden verhindert werden. Durch den Ausschluß synthetischer Düngung und chemischer Pflanzenschutzmittel sollen darüber hinaus weitgehend ökologisch verträgliche, gärtnerische Nutzungen gefördert werden. Neben der Ausgleichsfunktion stellen solche extensiv genutzten wertvollen Biotope auch eine wesentliche Bereicherung des Landschaftsbildes dar.

4.8 Wasserschutz/Entwässerung

Das Schmutzwasser wird durch eine neu herzustellende Druckentwässerung entsorgt. Neubauten können besonders kostensparend entsorgt werden, wenn Einrichtungen auf einem Grundstück geschaffen werden, die für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt sind. Bei diesen sogenannten Mehrspannern wird der Sielanschlußbeitrag auf die Anschließer des Sammelschachtes aufgeteilt.

Diese Möglichkeit der Entwässerung ergibt sich aus § 5 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 21. Februar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45), zuletzt geändert am 29. Mai 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 80). Eine Verpflichtung zum Anschluß von Neubauten an Einrichtungen zum Sammeln und zur Förderung von Abwässern, die für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt sind, besteht nicht; es wird jedoch angestrebt, diese Entwässerungsvariante aufgrund des großen Kosteneinsparpotentials in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern für das Plangebiet zu realisieren. Aus betrieblichen und wartungstechnischen Gründen muß jede Einrichtung zum Sammeln und Fördern des Abwassers für Sielbetriebsfahrzeuge erreichbar angeordnet werden. Dieses wird ermöglicht, indem die Einrichtung in der Regel unmittelbar in der Nähe der Grenze zum öffentlichen Grund angeordnet wird.

Das Plangebiet befindet sich ca. 800 m südlich von den Hauptfassungsgräben des Wasserwerks Curslack der Hamburger Wasserwerke entfernt und liegt innerhalb der Grenzen des Trinkwasserschutzgebiets für das Wasserwerk Curslack. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten (siehe auch Ziffer 4.10).

Die geplante Oberflächenentwässerung soll durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, daß die Bebauung mit den Belangen des Trinkwasserschutzes vereinbar ist. Sie soll in Anlehnung an die derzeitige Situation ausschließlich über offene, teilweise trockenfallende Gräben in Nord-Süd-Richtung erfolgen, wobei ein besonderer Wert auf den Erhalt der vorhandenen Grabenstrukturen gelegt werden muß.

Zur Zeit wird das geplante Baugebiet von einer Reihe parallel laufender Gräben durchzogen, die im Norden an die Hauptfassungsgräben des Wasserwerks angeschlossen sind. Diese Gräben dienen ebenfalls der Entwässerung der bestehenden Bebauung bis zum Curslacker Deich südlich des Bebauungsplangebiets. Das anfallende Niederschlagswasser sämtlicher befahrbarer Flächen wird über diese Gräben der Reinigungsanlage zugeführt. Die Gräben brauchen nicht gedichtet zu werden, da sich im Untergrund dichtende Kleischichten befinden. Die vorgesehene Reinigungsanlage (Reinigungsteich) soll als Absetzbereich mit Leichtstoffabscheider und Kiesfilter hergerichtet werden. Sie wird als landschaftlich eingebundener Biotopteich gestaltet. Nach dem erforderlichen Ausbau der Entwässerungsgräben können auch heftige Niederschläge schadlos abgeführt werden.

Da sich der Wasserstand und die Fließrichtung außerhalb der bebauten Fläche nicht verändern werden, bleiben in den Altgrabenrändern die vorhandenen Wasserstände bestehen.

Die der Oberflächenentwässerung dienenden und zu erhaltenden Gräben sind als vorhandene Wasserflächen nachrichtlich übernommen.

Die für die zusätzliche Oberflächenentwässerung notwendigen Flächen sind als "vorgesehene Oberflächenentwässerung" unverbindlich vorgemerkt. Die verbindliche Festsetzung erfolgt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die vorgesehene Festsetzung gestrichen, wonach Neubauten an Einrichtungen zum Sammeln und zur Förderung von Abwässern anzuschließen sind, die für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt sind. Zudem wurde die Oberflächenentwässerung für die Flurstücke 662 und 850 gesichert, indem auf der sich nördlich anschließenden Wohnbaufläche eine „vorgesehene Oberflächenentwässerung,, gekennzeichnet wird. Daraus resultiert eine verkleinerte überbaubare Grundstücksfläche sowie die teilweise vorgenommene Reduzierung des von Westen nach Osten verlaufenden Abschnitts der neuen Erschließungsanlage. Der 9 m breite Abschnitt umfaßt eine 2 m breite Entwässerungsmulde für die Straßenentwässerung, der 11 m breite Abschnitt einen 4 m breiten Graben, der auch das Oberflächenwasser der Baufläche aufnehmen soll. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet (vgl. Ziffer 1).

4.9 Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone 3 (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets Curslack. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebiets vorgenommen worden. Es ergeben, sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist unter anderem das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten; das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Desweiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt, usw. unzulässig.

Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

4.10 Lärmschutz

Die vorhandenen dörflich-gewerblichen Nutzungen werden durch die Festsetzung „Dorfgebiet“ planungsrechtlich gesichert. Der mögliche Konflikt zwischen Dorfgebietsnutzungen und heranrückendem Wohnen wurde hinsichtlich Lösungsmöglichkeiten untersucht. Die flächenbezogene Bauleitplanung kann jedoch zur Konfliktbewältigung nur insoweit beitragen, wie planungsrechtliche Instrumente dafür zulässig und im Rahmen der Abwägung geeignet sind. Daneben bleibt es Aufgabe des Immissionsschutzrechts, durch auf einzelne Anlagen bezogene Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu verringern. Folglich wurden Schutzabstände und bauliche Abschirmungsmaßnahmen geprüft.

Schutzabstände kommen nicht in Betracht, da der Freiraum durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung so weit wie möglich geschützt werden soll. Für eine schutzwirksame Zwischenzone zwischen Dorf- und Wohngebiet (insgesamt über 440 m) drängt sich eine sinnvolle Nutzung nicht auf. Zudem verhindert das von der Lage der vorhandenen Gräben abhängige Erschließungssystem tiefere, an das Dorfgebiet anschließende Wohnbaugrundstücke, so daß aktive Lärmschutzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksteilen nicht aufgenommen werden können. Ebenso unverhältnismäßig wäre es, Abschirmungsmaßnahmen zu Lasten der die Konfliktsituation verursachenden Wohnbebauung festzusetzen. Schutzpflanzungen würden ohne Wirkung gegen Lärm- und Geruchsbelästigungen bleiben, bauliche Lärmschutzanlagen wie Wände oder Wälle wären sowohl untypisch in einer dörflichen Lage als auch wegen des Flächenverbrauchs nicht angemessen.

Somit verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen; gemäß § 2 Nummer 2.9 sind auf den mit "(L)" bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern,

Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die Festsetzung wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung neu aufgenommen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet (vgl. Ziffer 1). Durch die Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

4.11 Bodenverunreinigungen

In dem Plangebiet wurde der Oberboden auf Schwermetalle, Arsen und Organochlorpestizide untersucht. Auf dem Flurstück 318 wurden leicht erhöhte Quecksilbergehalte festgestellt (2,0 - 6,5 mg/kg), so daß der Hamburger Prüfwert für den Nutzpflanzenanbau auf dem entsprechenden Flurstück vereinzelt überschritten wird. Auf dem Flurstück 395 wurden im Oberboden Werte für Organochlorpestizide von 1,2 - 1,4 mg/kg festgestellt. Da es keine Grenzwerte gibt, wird zur Beurteilung der Werte der B-Wert der sogenannten Holland-Liste von 1 mg/kg herangezogen, danach sind die Gehalte als leicht erhöht anzusehen. Die belasteten Bodenbereiche sollen nach Abschluß der Bauarbeiten mit mindestens 0,3 m unbelastetem Boden aufgehört werden. Damit kann eine direkte Aufnahme des Bodens durch Kleinkinder ausgeschlossen werden. Eine Aufnahme des Quecksilbers durch Nutzpflanzen ist weitgehend auszuschließen, da sie zum einen nur in Ausnahmefällen tiefer als 0,3 m wurzeln. Zum anderen sind Pflanzen nach neueren Untersuchungsergebnissen auch bei erhöhten Quecksilbergehalten größer als 2 mg/kg nicht in der Lage, das Quecksilber aus dem Boden aufzunehmen. Für die Organochlorpestizide ist anzunehmen, daß sie im Laufe der Zeit abgebaut werden.

Die festgestellten Belastungen im Plangebiet stehen der Wohnbebauung nicht entgegen.

5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitete Bebauung einschließlich der Erschließung auf bisher landwirtschaftlich und extensiv gartenbaulich genutzten Flächen führt zu einer Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft. Beeinträchtigt werden insbesondere Funktionen des Bodens, des Grundwassers, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes.

Ziel der das Natur- und Landschaftspotential betreffenden Festsetzungen ist die nachhaltige Sicherung, Pflege und Entwicklung des Naturhaushalts sowie der Landschaftsfunktionen im Plangebiet. Durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll erreicht werden, daß die Beeinträchtigung - soweit möglich - unterlassen, minimiert oder - wenn unvermeidbar - ausgeglichen werden. Die Ziele und Maßnahmen wurden in dem landschaftsplanerischen Gutachten von 1992 für den Bebauungsplan entwickelt.

5.1 Boden

Durch Bodenaustausch, Geländeaufhöhung und Versiegelung infolge Überbauung und Anlage von Verkehrsflächen wird in das Wirkungsgefüge des Bodens erheblich und nachhaltig eingegriffen. Mit einer dem Grabensystem angepaßten Anordnung der Baugrenzen und den Festsetzungen zur Sicherung und zum Erhalt der Gräben werden Eingriffe in die ökologisch wertvollsten Bodenbereiche vermieden. Durch Anforderungen zur Begrünung der Grundstücke, Garagendächer und überdachten Stellplätze wird auf den Bauflächen der Eingriff gemindert, jedoch nicht ausgeglichen. Die auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen führen zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen im Plangebiet. Der Eingriff in das Wirkungsgefüge wird bei Ausschöpfung aller im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nicht ausgeglichen, so daß ein Defizit verbleibt.

5.2 Tier- und Pflanzenwelt

Die tiefgreifende und nachhaltige Beeinträchtigung des kleinteiligen, ökologisch hochwertigen Ortsrandes im Übergang zu wertvollen Biotopstrukturen der Vier- und Marschlande wird durch die beabsichtigten Maßnahmen zum Gehölzerhalt, zum Erhalt und zur naturnahen Entwicklung von Gräben, zur Anlage von naturnahen Grünflächen sowie durch die Festsetzung von Bepflanzungen auf den Eingriffsflächen gemindert. Durch Festsetzung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in landschaftstypische, naturnahe Nutzungen umgestaltet und ökologisch aufgewertet. Hierzu zählen Vorschriften zur Anlage von extensiv genutzten Obstwiesen und Obstgärten im Westen. Angestrebt werden auf den Maßnahmenflächen außerdem die Brachenentwicklung einschließlich Beetgräben sowie die Versickerung von Oberflächenwasser. Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt (vgl. § 2 Nummer 2.4), um die biologische Artenvielfalt zu fördern. Dadurch wird der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Faktor Tier- und Pflanzenwelt sichergestellt.

5.3 Wasserhaushalt

Durch Bodenaustausch, Überbauung und Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts erheblich beeinträchtigt. Durch die dem vorhandenen Grabensystem angepaßte Festsetzung von Baugrenzen und die Sicherung zu erhaltender Gräben werden Eingriffe vermieden. Mit der Festsetzung der grundstücksbezogenen Ableitung des Dachwassers über offene Mulden (vgl. § 2 Nummer 2.6) wird der Eingriff gemindert. Zum Schutz des Grundwassers soll der Oberflächenwasserabfluß der Straßen und privaten Verkehrsflächen zu der in der Parkanlage vorgesehenen Sickerfläche (Reinigungsteich) geleitet werden. Ein ca. 80 m langer, bisher verrohrter Grabenabschnitt soll geöffnet werden; näheres wird im wasserrechtlichen Verfahren geregelt. Die getroffenen Festsetzungen sichern den naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Faktor Wasserhaushalt.

5.4 Klima

Durch Überbauung und Versiegelung werden verdunstungsfähige Flächen und Vegetation vernichtet und das lokale Klima verändert. Da die aufgelockerte Bebauung stark durchgrünt und durch Gräben und Versickerungsmulden klimatisch hochwertig untergliedert wird, sind die verbleibenden klimatischen Beeinträchtigungen unerheblich.

5.5 Landschaftsbild

Die Bebauung des nördlichen Ortsrandes von Curslack im kleinteilig strukturierten Übergang des wertvollen, historisch gewachsenen Ortsrandensembles zur hochwertigen Niederungslandschaft der Vier- und Marschlande bewirkt eine tiefgreifende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Curslacks. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch vorgesehene Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gemindert.

Vorgesehen ist hier zum einen die Schaffung eines hohen grundstücksbezogenen Grünanteils mit landschaftstypischen Elementen sowie die Berücksichtigung ortstypischer Strukturen in der bäuerlichen Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande durch die Einbeziehung landschaftsgliedernder Elemente (Grabensysteme, Einzelbäume, Streuobstwiesen, den Gräben folgende Gehölzsäume, Hecken, gärtnerische Anbauflächen). Vorgärten sind ortstypischerweise von Hecken umsäumt, welche etwa bis in Augenhöhe reichen und Einblick zulassen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch Maßnahmen zur ökologischen und visuellen Einbindung des Baugebietes im Westen und Norden des Plangebietes gemindert. Der bestehende intakte Ortsrand ist durch tiefe Grundstückszuschnitte mit Begrünung geprägt. Nach Durchführung des Bebauungsplans sind erheblich geringere Grundstückstiefen zu erwarten, so daß die Übergangszone zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft weniger ausgeprägt sein wird. Somit kann dieser Eingriff mit den getroffenen Maßnahmen nicht ausgeglichen werden.

5.6 Zusammenfassung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt werden mit Ausnahme des Faktors Boden und des Faktors Landschaftsbild ausgeglichen. Für den Faktor Boden ist das Minderungs- und Ausgleichspotential im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschöpft. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist naturschutzrechtlich nur teilweise ausgeglichen. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung jedoch der Vorrang gegenüber den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes eingeräumt.

Für das Plangebiet wird eine mit „(Z)“, bezeichnete Sammelzuordnung vorgenommen. Hierbei werden allen Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, im räumlich-funktionalen Zusammenhang liegende Ausgleichsflächen zugeordnet.

Für die als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen erfolgt keine Zuordnung von Ausgleichsflächen. Es handelt sich hier um eine heterogene, kleinteilige Oberflächenstruktur, die anthropogen überformt ist mit überwiegend versiegelten Hofflächen und Nebengebäuden sowie Zierrasen von geringer ökologischer Bedeutung. Im übrigen ist das Verdichtungspotential nur von geringer Größe.

6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan Bergedorf IV in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696), (zuletzt geändert am 25. August 1998 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2455,2457), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), verbindlich festgesetzt. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), haben kann oder den Zweck der Herbeiführung einer Verbesserung für diese Schutzgüter verfolgt.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 205.200 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen (einschließlich straßenbegleitender Gräben für die Oberflächenentwässerung) etwa 18.320 m² (davon neu etwa 7.190 m²), für eine Parkanlage neu etwa 2.780 m² und für den Friedhof etwa 4.330 m² benötigt. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind etwa 22.680 m² groß.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßen- und Grünflächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßen-, Sied- und Grabenbau sowie die Herrichtung der Parkanlage entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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