

# Begründung zum Bebauungsplan Kirchwerder 20

## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage und Verfahrensablauf.....	2
2. Anlass der Planung .....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	4
3.4 Angaben zum Bestand .....	5
4. Umweltbericht .....	6
5. Planinhalt und Abwägung.....	6
5.1 Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung.....	6
5.2 Dorfgebiete .....	7
5.3 Erhaltungsbereiche .....	9
5.4 Denkmalschutz.....	11
5.5 Gestalterische Anforderungen.....	11
5.6 Straßenverkehrsflächen .....	13
5.7 Versorgungs- und Entsorgungsflächen.....	13
5.8 Wasserflächen .....	13
5.9 Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen.....	13
5.9.1 Private Grünflächen .....	13
5.9.2 Begrünungsmaßnahmen von Gebäuden.....	14
5.9.3 Begrünung der Grundstücke .....	14
5.9.4 Baum- und Landschaftsschutz .....	14
5.10 Flächen für die Landwirtschaft.....	15
5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
5.11.1 Uferstreifen am Biotop Gose-Elbe .....	17
5.11.2 Streuobstwiese.....	18
5.11.3 Artenreicher Gehölzbestand.....	18
5.11.4 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 28 HmbNatSchG .....	18
5.12 Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz .....	18
6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	19
7. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	20
8. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen.....	20
9. Flächen- und Kostenangaben .....	20
9.1 Flächenangaben .....	20
9.2 Kostenangaben.....	21

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs (20. Juli 2004) förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 3 / 99 vom 15. Februar 1999 mit Ergänzung vom 24. September 2003 (Amtl. Anz. 1999 S. 514, 2003 S. 4220) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19.08.1999 und 24.09.2003 (Amtl. Anz. 1999 S. 2423, 2003 S. 4220) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 BauGB wurde beachtet.

Die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) anerkannten Verbände ist erfolgt.

## **2. Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt in den Vier- und Marschlanden, einem für Hamburg einmaligen Kulturlandschaftsraum vorwiegend landwirtschaftlicher Prägung. Bestimmend für die Landschaftsstruktur ist die weite, von Gräben durchzogene Kulturlandschaft mit einer entlang der mäandrierenden Gose-Elbe entstandenen lockeren Deichrandbebauung. Charakteristisch ist der häufige Wechsel zwischen bebauten und unbebauten Straßenabschnitten. Diese Verzahnung unterschiedlicher Nutzungen ist von kulturhistorischer Bedeutung, da in dieser Struktur ein geschichtlicher Prozess, der im Mittelalter begann, heute noch gut ablesbar ist. Für das Landschaftsbild und von ökologischer Bedeutung sind insbesondere die unbebauten Landschaftskorridore sowie die Außendeichflächen der Gose-Elbe.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche, landschaftsplanerische und landwirtschaftliche Entwicklung entlang des östlichen Abschnitts der Heinrich-Osterath-Straße geschaffen werden. Ziel ist die Bewahrung wertvoller landschaftsräumlicher Gegebenheiten und die behutsame Entwicklung baulicher Strukturen unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und des örtlichen Wohnraumbedarfs. Entsprechend sollen insbesondere Dorfgebiete, landwirtschaftliche Flächen sowie Flächen, die naturnah entwickelt werden sollen, festgesetzt werden. Des Weiteren ist die Festlegung von Erhaltungsbereichen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs sowie die Unterschutzstellung des Ensembles Heinrich-Osterath-Straße Nummer 45 nach dem Denkmalschutzgesetz vorgesehen.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 58. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter und Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der Kirchwerder Landweg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 49. Änderung stellt für den Geltungsbereich im Landschaftsprogramm die Milieus „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“, „Dorf“, „Gewässerlandschaft“ und „Auenentwicklungsbereich“ sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Schutz des Landschaftsbildes“, „Grüne Wegeverbindung“, „Einbindung des Kirchwerder Landweges in die Landschaft“ und „städtisches Naherholungsgebiet“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Grünland“ (6), „Übrige Fließgewässer“ (3a), „Auen der übrigen Fließgewässer“ (3b) sowie „Acker- und Obstbau-, Gartenbau und Grünlandflächen“ (9a) dar. Am Kirchwerder Landweg befinden sich „dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11b). Der Kirchwerder Landweg bildet eine „Hauptverkehrsstraße“ (14e).

Beide Planwerke sehen das Bebauungsplangebiet als Landschaftsschutzgebiet vor.

##### Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### Bestehendes Planungsrecht

Der Baustufenplan Bergedorf III in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 20. November 1956 (HmbGVBl. S. 495), weist das Plangebiet als Grünfläche (Außengebiet) aus.

##### Naturschutzgebiet (NSG) und Flora-Fauna-Habitat-Gebiet

Südlich des Plangebiets gilt die Verordnung über das Naturschutzgebiet „Kirchwerder Wiesen“ vom 24. August 1993 (HmbGVBl. S. 231), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376). Dieses Gebiet ist ein nach Artikel 4 Absatz 1 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) benanntes FFH-Gebiet (Senatsdrucksache Nr. 99/1012 vom 5. Oktober 1999). Auf Grund des Vorkommens der Fischarten Bitterling, Steinbeißer und Schlammpeitziger ist die Gose-Elbe zwischen Neuengammer Durchstich (außerhalb des Plangebiets) bis zur östlichen Plangebietsgrenze Teil des FFH-Gebietes Kirchwerder Wiesen.

##### Gesetzlich geschütztes Biotop

Die Gose-Elbe stellt ein nach § 28 Absatz 1 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), gesetzlich geschütztes Biotop dar. Der Schutz bezieht

sich insbesondere auf die Gose-Elbe selbst, als Bach-Altarm (§ 28 Absatz 1 Nummer 2 HmbNatSchG) mit ausgeprägter Schwimmblattvegetation, aber auch auf die ufernahe Vegetation wie Röhricht, Seggen-, Binsen- und Simsenrieder (§ 28 Absatz 1 Nummer 3 HmbNatSchG) und Uferstaudenflur (§ 28 Absatz 1 Nummer 2 HmbNatSchG). Der echte Baldrian (*Valeriana officinalis*) ist in Hamburg als Rote Liste Art kartiert. Zoologisch sind diese Bereiche vor allem für Vögel sehr wertvoll, Schellente und Gänsesäger überwintern in diesem Abschnitt.

#### Landschaftsschutzgebiet

Zwischen Heinrich-Osterath-Straße und Gose-Elbe gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Kirchwerder vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 100), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 378).

#### Baumschutz

Im Plangebiet gilt für die Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

#### Denkmalschutz

Das Hufnerhaus Heinrich-Osterath-Straße 1 von 1862 steht unter Denkmalschutz (Eintrag 39-607.152 als Denkmalnummer 832 am 10. März 1987). Das Ensemble Heinrich-Osterath-Straße Nr. 45 (Schule und Nebengebäude) wird gemäß § 3 der Verordnung über den Bebauungsplan Kirchwerder 20 unter Denkmalschutz gestellt.

Nach dem Erhaltenskonzept des Denkmalschutzamtes liegen im Bebauungsplangebiet außerdem einige denkmalwürdige Gebäude, Ensembles und Anlagen: Heinrich-Osterath-Straße 26 und 28 sowie 79.

#### Gräben

Im Plangebiet gilt die „Verordnung über den Schutz der Ent- und Bewässerungsanlagen im Marschgebiet“ vom 26. April 1933 (HmbBL I 232-q-2), zuletzt geändert am 1. Dezember 1980 (HmbGVBl. S. 361) sowie das Gesetz über die Ent- und Bewässerung im Marschgebiet vom 7. März 1936 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 232-q) zuletzt geändert am 17. März 1969 (HmbGVBl. S. 33).

### 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

#### Übergeordnete Konzeptionen

- Stadtentwicklungskonzept Hamburg, Stand Dezember 1996
- Regionales Entwicklungskonzept 2000, Hamburg, Hannover, Kiel

#### Gutachten und Untersuchungen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Erhaltenskonzept Kirchwerder/Ochsenwerder, Kulturbehörde/Denkmalenschutzamt (Februar 1983)
- Städtebauliche Strukturuntersuchung (April 1997)
- Ergänzende landschaftsplanerische und stadtplanerische Untersuchungen (November 1998)
- Stadtbilduntersuchung Vier- und Marschlande (Dezember 2000)
- Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP) Vier- und Marschlande (Februar 2002)
- Landschaftsplanerischer Beitrag zur AEP (Februar 2002)
- Hydrologisch-wasserwirtschaftliche Untersuchungen zum Einzugsgebiet Dove-Elbe/Bille, (Dezember 2002)

## Altlasten

Altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden sollen, sind aus Vorsorgegründen auf die Gehalte an Schwermetallen und Arsen sowie Pflanzenschutzmittel zu untersuchen.

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann in dem Bebauungsplan das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzuklären.

## 3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet in der Marschlandschaft wird geprägt durch folgende wesentliche Strukturen: zum einen durch einen Außendeichsbereich mit mäandrierender Gose-Elbe und durch einen Binnendeichsbereich südlich der Heinrich-Osterath-Straße; zum anderen durch die rechtwinklig zur alten Deichstraße orientierte, von Garten- und Ackerbau, von Wiesen- und Weidewirtschaft geprägte landwirtschaftliche Struktur sowie durch dörfliche Strukturen, die entlang der Heinrich-Osterath-Straße liegen.

Die Verflechtung von Bebauung, offenen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Flächen sowie naturnahen Landschaftselementen bietet vielfältige Blick- und landschaftliche Beziehungen. Diese zwischen Baustrukturen gelegenen unverbauten Flächen ermöglichen sehr tiefe Einblicke in die Hufenstruktur der Landschaft und stellen als Landschaftskorridore eine wichtige Funktion dar, sowohl für die offene Siedlungsstruktur als auch für den naturräumlichen Verbund. Schmale Entwässerungsgräben bzw. Beetgräben begleiten die ca. 20 m breiten Hufen in der Regel beidseitig bis dicht an den Deichfuß. Zusammen mit der Deichtrasse bilden sie landschaftstypische Elemente der Vier- und Marschlande. Teilweise wurden Gräben zugeschüttet, um für bauliche Anlagen oder für Bewirtschaftung zusammenhängende Flächen zu erhalten.

Die Siedlungsstruktur befindet sich größtenteils binnendeichs. Außendeichs steht die Bebauung als Splittersiedlung teils dicht, teils relativ weit entfernt vom Deich. Neben Hufnerhäusern und Katen sind auch vereinzelt Landarbeiterhäuser zu finden. Durch die nach 1945 errichteten Gebäude wurde die architektonische Gestaltung heterogener. Es handelt sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser bilden die Ausnahme.

Im Plangebiet liegen eine landwirtschaftliche Hofstelle und mehrere Gartenbaubetriebe; letztere reichen teilweise über 200 m in den freien Landschaftsraum hinein. Des Weiteren befinden sich im Gebiet eine Kindertagesstätte und eine Schule.

Neben einem markanten Hufnerhaus (Heinrich-Osterath-Straße 1), einer alten Kate (Heinrich-Osterath-Straße 79) und den aneinander gebauten Landarbeiterhäusern (Heinrich-Osterath-Str. 26 / 28) stellt die Seefelder Schule ein auffallendes Bauwerk dar. Das Schöpfwerk am Seefelder Schöpfwerksgraben ist als technisches Bauwerk der industriellen Baukultur von Bedeutung.

Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Bedingt durch die Höhenlage der Erdgeschossfußböden am Deich oder in Deichnähe ergeben sich durch den Geländesprung im rückwärtigen Teil der Gebäude teilweise zweigeschossig wirkende Hanggeschosse. Die Erdgeschosse befinden sich zumeist in Höhe der Deichkrone oder liegen etwas erhöht. Gebäude, die nicht direkt am Deich liegen, besitzen zuweilen einen hohen Sockel. Die Gebäude binnendeichs sind zum großen Teil traditionell giebelständig zum Deich gebaut.

Die Tiefe der Grundstücke außendeichs beträgt im Abschnitt Heinrich-Osterath-Straße 24 bis zur westlichen Plangebietsgrenze zwischen 4 m und 24 m, d.h. das Gewässer befindet sich in unmittelbarer Nähe der Deichstraße. Hier stehen außer den beiden Landarbeiterhäusern lediglich zwei Gebäude, Heinrich-Osterath-Straße 24 und 40. Nordwestlich der Häuser Nr. 18, 18a und 20 befindet sich ein größerer zusammenhängender Abschnitt, der zum großen

Teil als Landwirtschafts- und Gartenbaufläche genutzt wird. Die Gose-Elbe ist bis zu 400 – 500 m von der Heinrich-Osterath-Straße entfernt. Die Gose-Elbe wird als Paddelgewässer genutzt (Erholungsfunktion). Es besteht keine allgemein öffentliche Zugänglichkeit zur Gose-Elbe, jedoch befinden sich drei Grundstücke außendeichs im Eigentum der FHH.

Im östlichen Teil begrenzt der Kirchwerder Landweg als Hauptverkehrsstraße das Plangebiet. Er führt von Bergedorf in die Vier- und Marschlande bis zur Elbe. Die Deichstraße Heinrich-Osterath-Straße befindet sich auf einem Niveau von im Schnitt 3,8 m über NN, d.h. ca. 2 m über dem Gelände. Das Straßenprofil liegt unter den Anforderungen nach PLAST (Planungshinweise für Stadtstraßen 6 m für 2 Fahrbahnen), vor allem aber besteht nur an wenigen Stellen ein schmaler, einseitiger Gehweg. Die derzeitige Straßenbreite bemisst sich im Regelfall auf ca. 5,3 m zuzüglich eines schmalen Banketts. Die anschließende Böschung befindet sich zumeist in Privatbesitz.

Der Wasserstand der Gose-Elbe wird technisch reguliert, der Grundwasserstand ist hoch.

#### Versorgungsstationen

Im Plangebiet befinden sich auf öffentlichen Flächen zwei Netzstationen der Hamburger Elektrizitätswerke (HEW) mit den zugehörigen Kabelverbindungen. Es handelt sich um die Netzstation beim Schöpfwerk Seefeld und die Station am Kirchwerder Landweg mit Kabelanlagen im Bereich zwischen Haus Nr. 254 und dem Hofgebäude Heinrich-Osterath-Straße 1.

In Nord-Südrichtung quert westlich des Flurstücks 9379 eine unterirdische Erdgasleitung das Plangebiet.

## **4. Umweltbericht**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) war nicht erforderlich (s. Ziffer 3.1).

## **5. Planinhalt und Abwägung**

### 5.1 Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung

Die Zielvorstellungen für die Vier- und Marschlande werden im Stadtentwicklungskonzept unter „Kulturlandschaft Elbtalau“ beschrieben. Die Kulturlandschaft erfüllt Funktionen für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion unter Einbeziehung des Wohnens, für den Arten- und Biotopschutz sowie für die Erholung. Im Regionalen Entwicklungskonzept werden Handlungsfelder zum Beispiel zum Ausbau der landwirtschaftlichen Produktion und für die Einbindung der Landwirtschaft in Fachplanungen, die Naherholung und den Naturschutz formuliert. Planungsziel des Bebauungsplans ist es deshalb, die Kulturlandschaft und die vorhandenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und unter Abwägung der genannten Zielvorstellungen eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsleitlinien zu Grunde, die der Erhaltung und Stärkung der Identität und Attraktivität eines Teilraums der Vier- und Marschlande zur landwirtschaftlichen Produktion, als Wohn-, Arbeits- und Erholungsort und zur Sicherung des Landschaftsbildes dienen:

- Städtebauliche Leitidee ist, das Prinzip des Wechsels zwischen bebauter und unbebauter Struktur entlang der Heinrich-Osterath-Straße zu erhalten und die Verzahnung von Landschaft, Landwirtschaft und Siedlungsbereichen zu bewahren.
- Entsprechend der Besiedlungsgeschichte der Vier- und Marschlande, die sich außerhalb der Ortskerne nur in Ost-West-Richtung bzw. entlang der Deiche vollzogen hatte, werden

neue Bauplätze vornehmlich an der Heinrich-Osterath-Straße, nicht hingegen am Kirchwerder Landweg vorgesehen.

- Grundsätzlich soll nur in den Bereichen eine bauliche Entwicklung stattfinden, in denen bereits Bebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Neue eigenständige Baugebiete sind nicht vorgesehen, da das Plangebiet abseits eines Ortskerns bzw. Siedlungsschwerpunkts liegt.
- Die Bebauung soll überwiegend binnendeichs liegen. Überschaubare Dorfgebiete werden entlang der Straße ausgewiesen, auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sollen ausschließlich gartenbaulich/landwirtschaftliche Gebäude angeordnet werden. Die bebauten Bereiche bilden gewissermaßen Siedlungsinseln, die umgeben sind von unbebauten landwirtschaftlichen und landschaftlich geprägten Bereichen.
- Landschaftskorridore zwischen den Dorfgebieten sind für die Struktur des Orts- und Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung. Sie bieten großräumige Blickbeziehungen in die freie Landschaft und sollen auch als ökologische Verbindungsbiotope weitgehend erhalten bleiben.
- Der Auenbereich der Gose-Elbe unterliegt einer Landschaftsschutzgebietsverordnung. Er soll landschaftsgerecht entwickelt werden. Mit Rücksicht auf das schützenswerte Landschaftsbild und den empfindlichen Naturhaushalt sollen hier nur noch einzelne bzw. ergänzende bauliche Anlagen zulässig sein.
- Außendeichsflächen, die auf Grund ihrer natürlichen Eigenschaften eine landwirtschaftliche Nutzung ermöglichen, sollen extensiv bewirtschaftet werden. Bevorzugte Nutzungsart ist extensives Grünland.
- Naturnahe Flächen, die nicht oder nur gering genutzt werden, sollen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben.
- Die Grabenstruktur als Entwässerungssystem mit ihrer typischen Vegetation soll als charakteristisches landschaftliches Element in den Vier- und Marschlanden erhalten werden. Sie bewirkt eine Gliederung der Kulturlandschaft und bedarf einer kleinteiligen Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt.
- Gärten als typische Bestandteile für die Besiedlung der Vier- und Marschlande sollen auch weiterhin in unmittelbarer Nähe der Gebäude zum Erscheinungsbild beitragen.

## 5.2 Dorfgebiete

Wohn-, Betriebs- und Arbeitsstätten befinden sich in enger nachbarlicher Beziehung. Nach der Art der Nutzung werden daher für die vorhandenen und vorgesehenen Siedlungsschwerpunkte Dorfgebiete festgesetzt. Somit wird der Nutzungsvielfalt des Plangebiets entsprochen und insbesondere den Belangen der ansässigen Landwirtschaft Rechnung getragen.

Entsprechend den Planungsleitlinien und dem offenen Siedlungscharakter wird mit Rücksicht auf die landschaftsräumliche Struktur entlang der Heinrich-Osterath-Straße kein durchgängiges Dorfgebiet festgesetzt. Die Teilstücke der Dorfgebiete grenzen in der Regel seitlich an Flächen für die Landwirtschaft oder private Grünflächen, auf denen Gebäude ausgeschlossen sind. Damit wird der typischen engen Verzahnung von bebauten und unbebauten Bereichen entsprochen.

Entlang Heinrich-Osterath-Straße und Kirchwerder Landweg wird in der Regel eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl unterschreitet die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479). Diese Festsetzung ist bestandsorientiert und entspricht der städtebaulichen Gestalt der Vier- und Marschlande; sie ermöglicht jedoch auch bauliche Erweiterungen. Auf den sehr kleinen Grundstücken Heinrich-Osterath-Straße 24, 26, 27, 28, 40 und 75 wird eine GRZ von

0,3 festgesetzt, um eine angemessene Bebaubarkeit zu ermöglichen, die sich städtebaulich einfügt.

Für das Flurstück 6665 (Kirchwerder Landweg 248) wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, die der Nutzung des privaten Kindertagesheims entspricht. Die Ausweisung sichert die planungsrechtliche Voraussetzung für die örtliche infrastrukturelle Versorgung und bildet eine städtebaulich angemessene Eingangssituation von der Hauptverkehrsstraße Kirchwerder Landweg zur Heinrich-Osterath-Straße.

In den Dorfgebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche landwirtschaftliche Betriebe und Gartenbaubetriebe mit Ausnahme von Wohngebäuden und Wohnungen mit einer Grundflächenzahl bis zu 0,6 zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Hiermit wird einerseits den Belangen der Gartenbaubetriebe Rechnung getragen, auch im Hinblick auf Neugründungen, andererseits werden gewerbliche Ansiedlungen sowie eine erhebliche Zunahme von Wohngebäuden ausgeschlossen, um den städtebaulichen Charakter des Plangebiets zu sichern.

Die Festlegung einer zur Deichstraße orientierten eingeschossigen offenen Einzelhausbauweise entspricht der vorhandenen Siedlungsform und bewahrt das Straßenbild. Zur Sicherung des Ensembles der beiden ehemaligen Landarbeiterhäuser Heinrich-Osterath-Straße 26/28 wird eine Einzel- oder Doppelhausbauweise festgesetzt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Baugrenze der Gebäude Heinrich-Osterath-Straße Nr. 26/28 rückwärtig und Nr. 40 seitlich erweitert, um die vorhandenen bewohnten Anbauten planungsrechtlich zu sichern. Die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 BauGB wurde dabei beachtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird bestandsgemäß mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Einzelne vorhandene zweigeschossige Gebäude stellen kein Vorbild dar für die künftige Entwicklung in diesem Bereich; zudem soll einer städtebaulich unverträglichen Verdichtung, einer Erhöhung der Baukörper und damit einer tendenziell verbundenen Verkehrszunahme vorgebeugt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend mit Rücksicht auf den Bestand festgesetzt, die Anordnung folgt der Stellung der Wohngebäude und den vorhandenen Gräben. Mit dieser Festsetzung werden auch neue Standorte für Baukörper strukturell in das Ortsbild eingepasst und die lockere Bebauungsstruktur beibehalten. Die vorhandene Hufen- und Grabenstruktur bleibt vom öffentlichen Raum aus erlebbar. Bauliche Erweiterungen sind im gewissen Umfang möglich.

Baumöglichkeiten in zweiter Reihe werden nur in den Fällen festgesetzt, wenn vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ein Baurecht in erster Reihe gemäß § 34 oder § 35 BauGB bestanden hat, dieses Baurecht aber im Widerspruch zu dem Planungsziel, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu gewährleisten, gestanden hätte und eine Zweitreihenbebauung im Übrigen städtebaulich vertretbar ist. Im Einzelnen: Im rückwärtigen Grundstücksbereich Kirchwerder Landweg 252, Flurstück 6674 (ersetzt Bauplätze für den landwirtschaftlichen Betrieb Heinrich-Osterath-Straße 1 außendeichs); Heinrich-Osterath-Straße 55 a/b, Flurstück 9380 (ersetzt Bauplätze für den Betrieb Heinrich-Osterath-Str. 59 auf dem westlichen Teil des Flurstücks 9379) sowie Heinrich-Osterath-Straße 18a und 20, Flurstücke 7456 und 344 (sichert Bauplätze für zwei privilegierte Betriebe). Ansonsten wird eine Zweitreihenbebauung ausgeschlossen, da sie dem Ziel des Bebauungsplans, nur einen geringen Verdichtungsgrad zu erzielen und Wohngebäude in der Tiefe des Landschaftsraums zu vermeiden, widersprechen.

Mit der Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohnung (WE) wird eine untypische Wohndichte vermieden und der baulichen Eigenart des Plangebiets in den Vier- und Marschlanden entsprochen. Eine höhere Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für städtebaulich markante Wohn- und Wirtschaftsgebäude festgesetzt, deren Erhalt auch nach eventueller Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im besonderen städtebaulichen Interesse liegt, weil sie die Kulturlandschaft maßgeblich prägen. Im Einzelnen handelt es sich um:



Heinrich-Osterath-Straße 1, Flurstück 6675: Für das Hufnerhaus beträgt die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten 4, die GRZ 0,5. Die beiden Festsetzungen führen zu einer höheren Dichte und sind am Eingangsbereich der Heinrich-Osterath-Straße städtebaulich sinnvoll. Mit der Ausweisung von maximal 4 Wohneinheiten wird die Umnutzung des großen Hufnerhauses ermöglicht, das für die städtebauliche Gestalt des Plangebiets von herausragender Bedeutung ist.

Heinrich-Osterath-Straße 39, Flurstück 6456: Das Wohngebäude wurde 1910 als Wohnhaus errichtet und mehrfach umgebaut. Es zählt zu den typischen mit der Kulturlandschaft verbundenen größeren Gebäuden des frühen 20. Jahrhunderts und war Nachfolgebau einer Hofstelle. In diesem Gebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig.

Heinrich-Osterath-Straße 47, Flurstück 382: Dieses Gebäude wurde 1954 nach Brandschaden in veränderter Form als Wohnwirtschaftsgebäude wieder errichtet. Zum Betrieb gehören zwei Wirtschaftsgebäude aus der Zeit vor 1897, die reetgedeckt sind. Für das vorhandene Wohngebäude und das anschließende Wirtschaftsgebäude werden insgesamt 3 Wohneinheiten festgesetzt. Das freistehende Wirtschaftsgebäude kann durch 1 Wohneinheit ersetzt werden. Hierdurch wird das Ensemble der Hofanlage langfristig in seiner Kubatur erhalten.

Heinrich-Osterath-Straße 59, Flurstück 9379: Das zweigeschossige Wohngebäude mit rückwärtigem Wirtschaftsgebäude wurde 1926 errichtet. Es werden insgesamt 3 Wohneinheiten für das vorhandene Wohngebäude und das anschließende Wirtschaftsgebäude festgesetzt, um die Gestalt der Anlage zu bewahren.

Heinrich-Osterath-Straße 79, Flurstück 7949: Für die Fachhallenkate werden maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt, um auch eine Wohnnutzung des hinteren Gebäudeteils unter Beibehaltung des denkmalschutzwürdigen Gesamtgebäudes zu ermöglichen.

Für einige Gebäude südlich der Heinrich-Osterath-Straße, Flurstücke 6454, 6456, 4844, 7049, 8184 sowie Heinrich-Osterath-Straße Nummer 11 - 23 wird in der Planzeichnung eine Firstrichtung bestimmt, die die traditionelle Giebelständigkeit der Gebäude der Vier- und Marschlande aufnimmt und die für das Gebiet typische Hufenstruktur der Flurstücke im Wesentlichen erhält.

### 5.3 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs 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 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 382), 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 Nummer 1).

Diese Erhaltungsbereiche gelten für städtebaulich besonders schützenswerte Ensembles, die sich aus Gebäuden und angrenzenden Bereichen zusammensetzen. Deshalb gilt es hier, nicht nur Stellung, Ausrichtung und Kubatur von Gebäuden zu schützen, sondern auch die umgebenden Freiräume, die dem Ensemble seinen unverwechselbaren Charakter im Kontext seines Standortes geben. Erhaltungsbereiche sind im Einzelnen:

### Hofanlage Heinrich-Osterath-Straße 1

Der Erhaltungsbereich umfasst das Flurstück 6675 mit dem unter Denkmalschutz stehenden Hufnerhaus, dem angrenzenden Garten, Nebengebäuden, der Hoffläche sowie einen Teil des angrenzenden Flurstücks 6674. Das mächtige Hufnerhaus aus dem Jahr 1862 besitzt einen zur Heinrich-Osterath-Straße ausgebildeten Schaugiebel und ein reetgedecktes Dach. Die das Gebiet auf Grund ihrer Lage, Größe und Gestalt prägende Hofanlage stellt als Dokument für bäuerliches Wohnen und Wirtschaften einen wertvollen Bestand dar und erinnert in seiner Bauweise mit Fachwerk und Reetdach an die seit dem 17. bis ins 19. Jahrhundert vorherrschende Bauweise in den Elbmarschen. Städtebaulich charakteristisch und schützenswert ist die Hofbildung aus giebelständigem Haupthaus mit Nutzgarten und traufständigen Nebengebäuden.

### Doppelwohnhaus Heinrich-Osterath-Straße 26/28

Der Erhaltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 7044 und 7046. Das 1804 erbaute reetgedeckte denkmalwürdige Doppelwohnhaus liegt außendeichs traufständig direkt an der Straße. Der östliche Giebel ist zweifach vorkragend. Der westliche Hausteil wurde erneuert. Das Haus gehört zu den prägenden Bestandteilen des Ortsbildes.

### Schöpfwerk Seefeld Heinrich-Osterath-Straße 37

Der Erhaltungsbereich beinhaltet Teile des Flurstückes 7053. Er grenzt an die Heinrich-Osterath-Straße und verläuft rückwärtig des Schöpfwerkgebäudes bis zur Wasserfläche des Seefelder-Schöpfwerkgrabens. An dem technischen Ingenieurbau wird die Entwicklung der Be- und Entwässerungskultur in den Vier- und Marschlanden sichtbar, die bis zum Bau der Reit-Schleuse 1924 tidenabhängig war. Die Tatenberger Schleuse übernahm die Schleusenfunktion 1954. Die Schleusen waren Voraussetzung für die Kultivierung des Gebietes für die Landwirtschaft und den Gartenbau. Das Schöpfwerk arbeitet in einem Verbundsystem und be- und entwässert heute ein Gebiet vom Sandbrack bis zur Kirche Kirchwerder. Dieses Bauwerk der Industriekultur ist als Voraussetzung für die Siedlungsgeschichte von städtebaulicher Bedeutung. Städtebaulich erhaltenswert ist insbesondere die Lage des Ingenieurbauwerks am Gewässer mit direkter Verbindung zur Gose-Elbe.

### Fachhallenkate Heinrich-Osterath-Straße 79

Der Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB beinhaltet Teile des Flurstückes 7949. Die denkmalschutzwürdige Fachhallenkate mit Kerngerüst von 1535, erneuert um 1700 und 1875, wurde in den letzten Jahren unter Beibehaltung der primären äußeren Konstruktionselemente umfassend renoviert. Das Gebäude selbst liegt binnendeichs direkt an der Straße. Es ist giebelständig, leicht schräg gestellt zur Straßenflucht mit sehr schmaler etwas abschüssiger keilförmiger Vorgartenzone. Diese Fachhallenkate ist eine der ältesten erhaltenen Gründungen in der Heinrich-Osterath-Straße und dokumentiert trotz der erfolgten Erneuerungen in den letzten Jahren die charakteristische bäuerliche vorindustrielle Bebauung in den Elbmarschen.

Von städtebaulichem Interesse ist die lockere Abfolge und Lage dieser fünf besonders identitätsprägenden Bauten und Ensembles. An ihnen ist heute noch der ursprüngliche Wechsel zwischen bebauten und unbebauten Abschnitten an der Deichstraße ablesbar, auch wenn sie in der Zwischenzeit zum Teil von anderen Baulichkeiten umgeben sind.

Da die Gebäude Heinrich-Osterath-Straße 1 und 79 auch durch ihren Solitärcharakter prägend für die Kulturlandschaft sind, werden Freihaltebereiche für Blickbeziehungen festgesetzt. Hierzu werden in der Planzeichnung Flächen umgrenzt, die von der Bebauung freizuhalten sind.

## 5.4 Denkmalschutz

### Schule Seefeld und Umgebung Heinrich-Osterath-Straße 45

Der Denkmalschutzbereich umfasst das Flurstück 385 mit Schulgebäude, Nebengebäude und Hoffläche. Die Anfang des 20. Jahrhunderts im so genannten Heimatstil errichtete Schule gibt kulturhistorisch den Hinweis auf einen Anstieg der Bevölkerung und Besiedlung um die Jahrhundertwende. Sie ist einziger Zeitzeuge dieses „Baustils“ im Bereich der Heinrich-Osterath-Straße, der sich an bestimmten Merkmalen des Vierländer Bauernhauses orientierte, wie beispielsweise an Fachwerk und Windbrettern, und wurde auf Betreiben des Vereins für Vierländer Kunst und Heimatkunde (gegründet 1901) erbaut. Das Ensemble Heinrich-Osterath-Straße Nr. 45, Flurstück 385, ist innerhalb der Umgrenzung der Planzeichnung nach § 6 Absatz 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79), dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt (vgl. § 3).

Die Schule Seefeld (Heinrich-Osterath-Straße 45) wird planungsrechtlich nicht gesichert. Sie wird derzeit für schulischen Projektunterricht (Biologie, Arbeitslehre, Kunst, Wassersport) genutzt. Zum Schulgelände gehören ein Backhaus und ein Bootsschuppen. Mittelfristig wird das Schulgelände für Unterrichtszwecke nicht mehr zur Verfügung stehen. Für das Grundstück wird daher Dorfgebiet, GRZ 0,2 und Zweigeschossigkeit sowie 4 Wohneinheiten festgesetzt. Erweiterungen sind in geringem Maße möglich. Das Ufergrundstück 335 wird in Anpassung an die benachbarten Grundstücke als Uferstreifen festgesetzt.

Auch für das Gebäude Heinrich-Osterath-Straße 45 werden Freihaltebereiche festgesetzt, um eine Freistellung des Gebäudes zu erzielen.

## 5.5 Gestalterische Anforderungen

Die Gestaltungsvorschriften tragen dazu bei, die baulichen Anlagen soweit wie möglich in Einklang mit dem baulichen Vierländer Erscheinungsbild zu errichten (vgl. Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande). Die Gestaltung des Ortsbildes soll den in der genannten Untersuchung dargelegten traditionellen und weiterhin gültigen Leitbildern folgen. Hierfür setzen die Festsetzungen einen Rahmen, der gleichwohl eine unterschiedliche, den jeweiligen zeitgemäßen Gestaltungsvorstellungen entsprechende Architektur ermöglicht: Neubauten und Umbauten sollen sich in das gewachsene Ortsbild einfügen, ohne ihre Modernität verleugnen zu müssen.

Mit den gestalterischen Festsetzungen sollen Gebäudeformen gewährleistet werden, die der städtebaulichen Eigenart des Vierländer Milieus entsprechen und dazu beitragen, den dörflichen Charakter zu bewahren. Die Regelungen zu Gebäudehöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe, Fassadenmaterialien, Dachform sind auch erforderlich, um die Einfügung der Gebäude in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung zu gewährleisten.

Dazu wird im Einzelnen festgesetzt:

- Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten über der vorhandenen bzw. aufgehöhten Geländeoberfläche darf straßenseitig 0,4 m nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 4). Damit werden erhöhte Sockelgeschosse ausgeschlossen und die Bebauung an der Deichstraße erhält eine möglichst harmonische Höhenentwicklung.
- Flächen, die nördlich der Heinrich-Osterath-Straße tiefer als 2 m über NN liegen, sind für Wohngebäude auf 2 m über NN aufzuhöhen (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1). Im Auenbereich der Gose-Elbe können Überschwemmungen bis zu 2 m NN nicht ausgeschlossen werden. Daher wird festgesetzt, dass Wohngebäude über dem hochwassergefährdeten Niveau zu errichten sind. Gleichzeitig werden Gebäude auf einem noch höheren Niveau ausgeschlossen, die einen vermeidbaren Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten würden.
- Auf Flächen, die höher als 2 m über NN liegen, sind für Wohngebäude Geländeaufhöhungen bis 0,4 m zulässig. Des Weiteren sind Geländeaufhöhungen nur zulässig a) für

Rampen, die zur Erschließung erforderlich sind oder b) bis zur Oberkante der für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sofern der Abstand zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche weniger als 6 m beträgt (vgl. § 2 Nummer 5 Sätze 2 und 3). Diese Festsetzung bewirkt, dass die topographische Struktur, die durch Marschtiefland, Gräben und hochliegendem Deich geprägt ist, durch die Gebäude und Zufahrten nicht beeinträchtigt bzw. nicht wesentlich überformt wird.

- In den Dorfgebieten darf die Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden darf 9 m und von zweigeschossigen Gebäuden 12 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 6). Für Bauvorhaben im Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, damit sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur anpasst und sehr unterschiedliche Gebäudeproportionen vermieden werden.
- Die Dachlandschaft prägt bei der festgesetzten ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise maßgeblich das Erscheinungsbild der Ortslage. In Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen und zwecks Verhinderung städtischer Bauformen wird bestimmt, dass im Dorfgebiet Dächer von Wohngebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen sind. Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (z.B. Loggien) dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens 1/3 der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Durch diese Regelungen wird an die hergebrachte schlichte Dach- und Fassadengestaltung in den Vier- und Marschlanden angeknüpft und einer allzu heterogenen, häufig modischen oder vorstädtischen und daher städtebaulich unangemessenen Erscheinung vorgebeugt. Beispielsweise haben Walmdachbungalows, abweichende Dachneigungen, überladene Dachgestaltungen oder blaue Dacheindeckungen einen nachhaltig störenden Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Aufgrund der glänzenden Eigenschaften des Dachmaterials werden Gebäude besonders hervorgehoben. Dies widerspricht dem Ziel, eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten, die sich in die zurückhaltende Farbigkeit der Vier- und Marschlande einfügt.
- Die Außenwände von baulichen Anlagen sind als rotes oder rotbraunes Ziegelmauerwerk, mit weißem oder braunem Holz oder in Kombination beider Materialien auszuführen; für Nebengebäude sind außerdem weiße Putzfassaden zulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Produktion dienen (z.B. Stallgebäude, Maschinenhallen, Gewächshäuser) (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Regelungen dienen der Bewahrung des auch durch Materialwahl und Farbigkeit der Außenwände geprägten Milieucharakters und tragen dazu bei, dass die Deichrandsiedlung als Teil der Vier- und Marschlande begriffen wird. So haben z.B. Gelb- oder Weißklinker einen nachhaltig störenden Einfluss auf das städtebauliche Milieu, hingegen knüpfen die festgesetzten Baumaterialien und Farbgebungen an das traditionelle Erscheinungsbild von Haupt- bzw. Nebengebäuden an. Holzverblendungen sind nur für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden zulässig, da andernfalls der ortstypische, in gewisser Weise „massive“ Charakter der Gebäude und damit der Siedlung beeinträchtigt wird. Untergeordnete Teile sind z.B. Giebelflächen, nicht jedoch komplette Fassadenseiten oder Stockwerke. Für Nebengebäude sind nicht nur Ziegelmauerwerk und Holzverblendungen zulässig, sondern auch weißer Putz, da derartige Gebäude von geringer Bedeutung für das Ortsbild sind. Gebäude, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind von diesen Regelungen ausgenommen, da für sie bezüglich der Außenwände andere Rahmenbedingungen, z.B. im Hinblick auf Wärmedämmung, großflächiger Bauweise oder Schaffung von Produktionsvoraussetzungen gelten.

## 5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Heinrich-Osterath-Straße ist derzeit ungefähr 5,30 m breit und wird von Fahrzeugen wie von Fußgängern und Radfahrern gleichermaßen genutzt. Böschungen liegen regelmäßig auf privaten Grundstücken. Die Straßenverkehrsflächen wurden dem Bestand entsprechend übernommen, weil sie für das derzeitige und zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen sind.

## 5.7 Versorgungs- und Entsorgungsflächen

Das Schöpfwerk Seefeld auf dem Flurstück 7053 wird weiterhin entsprechend dem Bedarf und Bestand als Versorgungsfläche mit einer Grundfläche von 96 m<sup>2</sup> und zwei Geschossen planungsrechtlich gesichert (siehe auch Ziffer 5.3).

Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt weitestgehend über das öffentliche Drucksielsystem. Die Grundstücke des Kirchwerder Landweges Häuser Nr. 252-268 haben keine Belegenheit an einem Schmutzwasserdrucksiel. Die Schmutzwasserentsorgung muss über andere Wege erfolgen, zum Beispiel über Sammelgruben oder Bio-Kläranlagen. Die auf den Grundstücken befindlichen ESF-Schächte (Einrichtung zum Sammeln und Fördern von Abwasser) sowie Anschlussleitungen gehören zum öffentlichen Drucksielsystem und sind Anlagen der Hamburger Stadtentwässerung. Die ESF-Schächte einschließlich der Anschlussleitung auf den privaten Grundstücken dürfen nicht überbaut werden und sind von Baumbepflanzungen mit einem Mindestabstand von 2,50 m ab Sielachse freizuhalten.

Im Plangebiet befinden sich auf öffentlichen Flächen zwei Netzstationen der Hamburger Elektrizitätswerke (HEW) mit den zugehörigen Kabelverbindungen, die aus versorgungstechnischen Gründen weiterhin erhalten bleiben müssen. Es handelt sich um die Netzstation beim Schöpfwerk Seefeld und die Station am Kirchwerder Landweg mit Kabelanlagen im Bereich zwischen Haus Nr. 254 und dem Hofgebäude Heinrich-Osterath-Straße 1.

In Nord-Südrichtung quert westlich des Flurstücks 9379 eine unterirdische Erdgasleitung das Plangebiet, die in ihrer Lage verbleiben muss. Sie darf nicht überbaut oder bepflanzt werden.

## 5.8 Wasserflächen

Die Wasserflächen der Gose-Elbe und des Seefelder Schöpfwerksgrabens sowie der Gräben wurden nachrichtlich übernommen und entsprechend dargestellt.

## 5.9 Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen

Zum Erhalt und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie als Beitrag für die Funktionen des Naturhaushaltes werden Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zielsetzungen sind:

- Einbindung der Bebauung in die Landschaft.
- Ökologische Verknüpfung der Bebauung mit der angrenzenden Kulturlandschaft.
- Schutz kleinklimatischer Funktionen durch Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen.

### 5.9.1 Private Grünflächen

Das Straßenbild ist geprägt durch teilweise weite Abstände zwischen Deichstraße und Gebäuden, Bezüge und Blickbeziehungen zur Landschaft und Vorgärten. Dieses Erscheinungsbild soll bewahrt werden. Deshalb werden in den Vorgärten private Grünflächen mit

der Zweckbestimmung Gärten festgesetzt, soweit Grundstücksgrößen und Gebäudestellungen dies zulassen.

Auf den privaten Grünflächen – Gärten - sind in den Vorgärten notwendige Zuwegungen bzw. Zufahrten für die Dorfgebiete in einer Breite bis zu 3 m sowie nicht überdachte Stellplätze bis 20 m<sup>2</sup> zulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Hiermit soll die private Erschließung gesichert werden.

Für die rückwärtigen Bereiche des Flurstücks 6278 (Heinrich-Osterath-Straße 81) wird entsprechend der vorhandenen Nutzung eine private Grünfläche – Garten - festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung langfristig beibehalten und nicht landwirtschaftlich umgewandelt wird. Auf den Flurstücken 7949 und 6675 (Heinrich-Osterath-Straße 79 und 1) werden seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen Gärten festgesetzt. Dies entspricht der heutigen Nutzung und soll die Freistellung der herausragenden Gebäude im Erhaltungsbereich sichern. Das Flurstück 5402 (Kirchwerder Landweg 246) wird bestandsgemäß als Garten festgesetzt. Die Fläche soll auch langfristig keiner Bebauung zugeführt bzw. von Baulichkeiten freigehalten werden, da sie sich außendeichs und außerhalb eines Ortskerns befindet. Dies entspricht der Besiedlungsgeschichte der Vier- und Marschlande, die sich außerhalb der Ortskerne nur in Ost-West-Richtung bzw. entlang der Deiche vollzogen hatte.

#### 5.9.2 Begrünungsmaßnahmen von Gebäuden

Anpflanzgebote sollen eine Durchgrünung und landschaftliche Einbindung von Bauwerken bewirken und zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Naturhaushalt beitragen. Darüber hinaus werden die durch die zukünftige Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes minimiert. Deshalb sind Außenwände von Gebäuden mit Ausnahme von Wohngebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden entweder mit Sträuchern oder mit Schling- oder Kletterpflanzen einzugrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11). Die Fassadenbegrünung soll die optische Einbindung insbesondere der Baukörper mit großflächigen gleichförmigen Fassaden (z.B. bei Lagerhallen) in das Landschaftsbild verbessern. Darüber hinaus sollen durch diese Festsetzung stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen und Lebensräume für die Kleintierwelt geschaffen werden (siehe auch Ziffer 6).

#### 5.9.3 Begrünung der Grundstücke

Pro Wohngebäude ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Vorschrift soll einen Mindestbestand an Bäumen sichern, die für das Landschafts- und Ortsbild sowie als Lebensraum für die Kleintierwelt von Bedeutung sind. Die Festsetzung beruht darauf, dass insbesondere bei Neubaumaßnahmen zunehmend auf die Pflanzung von Laubbäumen verzichtet wird und sich hierdurch das Kulturlandschaftsbild nachteilig verändert. Sie ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit für künftige Generationen zu verstehen. Der Begründung ist als Anlage eine Pflanzenliste beigefügt, die eine Übersicht über Beispiele für standortgerechte, einheimische Arten enthält. Da Obstbäume für das Gebiet typisch sind, können sie ohne Einschränkung gepflanzt werden.

#### 5.9.4 Baum- und Landschaftsschutz

##### Landschaftsschutzverordnung und Baumschutzverordnung

Nördlich der Heinrich-Osterath-Straße gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Kirchwerder vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 100), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 378).

Im übrigen Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBI S. 167).

### Baumschutzmaßnahmen

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit gleichartigen großkronigen Bäumen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 13). Über die Baumschutzverordnung hinaus werden zwei Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt, da sie auf Grund ihrer Stellung und Größe im besonderen Maße ortsbildprägend wirken. Zum einen handelt es sich um eine Eiche Heinrich-Osterath-Straße 1 am Kirchwerder Landweg, zum anderen um eine Linde Kirchwerder Landweg 248 an der Heinrich-Osterath-Straße. Diese Bäume sind besonders schützenswert und bedürfen bei Abgang eines entsprechenden Ersatzes. Laubgehölze dieser Größe tragen in hohem Maße in ihrer Funktion als Filter für Schadstoffe und Stäube zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

### 5.10 Flächen für die Landwirtschaft

Mit dem Bebauungsplan soll einerseits die Landwirtschaft als Träger der Kulturlandschaft erhalten und gestärkt werden, andererseits gilt es den Belangen des Naturschutzes und des Landschaftsschutzes gerecht zu werden. Deshalb gelten für die landwirtschaftlich genutzten Flächen folgende Grundzüge:

- Die landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen sollen auch in Zukunft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft prägen.
- Die Struktur der Hufenlandschaft mit Gräben, bebauten und unbebauten Abschnitten soll erhalten bleiben.
- Der Wechsel von landwirtschaftlicher Bebauung und offener Landschaft soll beibehalten werden.

Im Bebauungsplan werden entsprechend ihrer Nutzung überwiegend Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um eine verbrauchernahe landwirtschaftliche Produktion im Ballungsraum Hamburg sowie den ländlichen Charakter des Plangebiets planungsrechtlich zu sichern.

Verfolgt wird ein städtebauliches Konzept, wonach das Plangebiet in Bezug auf seine Art der Nutzung entsprechend dem Charakter der Kulturlandschaft gegliedert wird. Das nachfolgend dargelegte Gliederungsschema ist idealtypisch und kann in Einzelfällen auf Grund der örtlichen Situation abweichen:

#### Zone 1

Im straßennahen Bereich werden Dorfgebiete festgesetzt, in denen sämtliche Nutzungen nach § 5 BauNVO zulässig sind (vgl. Ziffer 5.2).

#### Zone 2

Hinter Zone 1 sollen binnendeichs sämtliche landwirtschaftliche Nutzungen bzw. Gebäude zulässig sein, jedoch keine Wohnnutzungen. Außendeichs sind zur Sicherung dreier Betriebe ebenfalls Baugrenzen vorgesehen. Die Zone 2 ist für landwirtschaftliche Gebäude besonders geeignet, da der Aufwand für die private Erschließung auf den mittleren Grundstücksteilen relativ gering ist. Für diese Zone werden daher Flächen für die Landwirtschaft sowie Baugrenzen festgesetzt und in § 2 Nummer 3 bestimmt: Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig und wenn sie der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen Verarbeitung oder dem Vertrieb dienen, wie z.B. Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1). Diese Festsetzung beabsichtigt vornehmlich eine Sicherung von Flächen, auf denen Gebäude für die landwirtschaftliche Produktion errichtet werden dürfen. Die Größen der für die landwirtschaftliche, insbesondere gartenbauliche Produktion erforder-

lichen Flächen wurden vornehmlich im Rahmen der städtebaulichen Strukturuntersuchung vom April 1997 und der ergänzenden landschaftsplanerischen und stadtplanerischen Untersuchungen vom November 1998 ermittelt. Darüber hinaus werden weitere überbaubare landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, so weit ihre Bebauung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes in Einklang steht, so dass der Bebauungsplan über den absehbaren Bedarf hinaus weitere Reserveflächen sichert.

Die überbaubaren landwirtschaftlichen Flächen fassen mehrere nebeneinander liegende schmale Hufen zusammen und begünstigen somit, im Gegensatz zu den zumeist vorhandenen ungünstig geschnittenen Treibhäusern, zeitgemäße Gewächshaus- bzw. Produktionsformen. Dieser Modernisierungsprozess könnte z.B. durch ein Bodenordnungsverfahren begünstigt werden. Nicht zulässig sind Garten- und Landschaftsbaubetriebe (GaLaBaubetriebe). Sie zählen nicht zur Landwirtschaft nach § 201 BauGB. In der Kulturlandschaft stellen sie einen störenden Faktor dar, der nach Baunutzungsverordnung den Gewerbegebieten zuzurechnen ist. Mittels § 2 Nummer 3 werden jedoch auch ortsuntypische Wohnbebauungen in der Tiefe der Landschaft ausgeschlossen und potentielle nachbarliche Konflikte mit Wohnnutzungen vermindert. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen sichert § 2 Nummer 3 Satz 3: Befestigte landwirtschaftliche Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 2 Nummer 3 Satz 2 regelt die Gebäudehöhe auf den Flächen für die Landwirtschaft. Demnach darf die Gebäudehöhe 8 m nicht überschreiten. Die Höhe begründet sich mit der heute gängigen Höhe der sogenannten Venlo-Gewächshäuser, die in modularer Bauweise (Modul mit 3,065 m Breite) errichtet werden. Bei einer Breite von rund 12 m wird eine Firsthöhe von 6,3 m und bei 18 m Breite eine Firsthöhe von 7,8 m erreicht. 18 m ist die derzeit maximale handelsübliche Breite. Diese passt sich noch an die Hufenbreite in den Vier- und Marschlanden an. Breitere und höhere Ausführungen würden das Landschaftsbild erheblich stören.

### Zone 3

Angrenzend an die Zonen 1 und 2 werden im Allgemeinen Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, die unbebaut bleiben sollen und für die daher keine Baugrenzen festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich zum Einen um so genannte Landschaftskorridore, die u.a. von den öffentlichen Räumen weitreichende Blicke in die Kulturlandschaft ermöglichen; zum Anderen um Flächen die einen Übergangsbereich zum Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen darstellen oder im Außendeichsbereich liegen. Zulässig sind hier z.B. Ackerbau, Freilandgartenbau sowie Wiesen- und Weidewirtschaft. Gebäude sind in diesen Landschaftsteilen ausgeschlossen, weil

- sie der natürlichen Eigenart des derzeitigen bzw. beabsichtigten Landschaftsbildes widersprechen bzw.
- sie als besonders intensiv genutzte Bereiche Störungen von Flora und Fauna verursachen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das FFH-Gebiet Kirchwerder Wiesen, zu dem ein ausreichender Abstand geschaffen werden soll und für die Außendeichsbereiche, die langfristig von einer Bebauung freigehalten werden sollen.

Zudem bilden die unbebauten Korridore vom FFH-Gebiet Kirchwerder Wiesen im Süden des Plangebiets bis zur Gose-Elbe im Norden wichtige Verbindungsbiotope für Flora und Fauna, welche durch Gebäude beeinträchtigt würden.

Bevorzugte landwirtschaftliche Nutzung in den Außendeichsbereichen ist extensives Grünland, insbesondere in Gose-Elbe nahen Bereichen im Anschluss an die Uferstreifen. Als landwirtschaftliche Nutzung stellt extensives Grünland außendeichs, insbesondere nahe der Gose-Elbe im Anschluss an den Uferstreifen die ökologisch verträglichste Bewirtschaftungsform dar (vgl. APRO). Sie ist auch aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes zu bevorzugen (vgl. LAPRO). Zudem weist das LAPRO den gesamten Bereich von Gose-Elbe bis zur Heinrich-Osterath-Straße als Milieu „Auenentwicklungsbereich“ aus.



Insgesamt stellen die Zonen 1 und 2 zusammengenommen gewissermaßen Bebauungsin-seln dar, die von der freien Landschaft umgeben sind, so dass das Orts- und Landschaftsbild nicht zersiedelt wirkt.

Durch Regelungen zur Bebauung im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft können zum Teil Eigentümerinteressen beeinträchtigt sein, weil die Flächen teilweise nicht mehr für Gebäude, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, genutzt werden dürfen. Das Ziel des Bebauungsplans, die Struktur der Kulturlandschaft zu sichern, rechtfertigt jedoch diese Beeinträchtigung. Zudem sind die Festsetzungen angemessen bzw. nicht unverhältnismäßig, weil die betroffenen Flächen gemäß der städtebaulichen Strukturuntersuchung vom April 1997 und der ergänzenden landschaftsplanerischen und stadtplanerischen Untersuchung vom November 1998 für landwirtschaftliche Zwecke voraussichtlich nicht benötigt werden.


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

Das Konzept zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen beinhaltet folgende Zielsetzungen:

- Erhalt ortsbildprägender und/oder wertvoller Grünstrukturen.
- Sicherung und Entwicklung naturnaher Uferbereiche an der Gose-Elbe und Stärkung der Biotopverbundfunktion des Gewässers.
- Extensivierung der Flächennutzung außendeichs.

##### 5.11.1 Uferstreifen am Biotop Gose-Elbe


Diese Festsetzung begründet sich aus dem Landschaftsprogramm einschließlich Arten und Biotopschutzprogramm, der Gose-Elbe als einem nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützten Biotop samt seiner Ufervegetation und dem im östlichen Plangebiet liegenden besonders geschützten Teilbereich der Gose-Elbe gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992).

Der mit „“ bezeichnete Uferstreifen ist naturnah zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 14.1 Satz 1). Dieser im Schnitt 10 m breite Uferstreifen der Gose-Elbe liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist als Übergangsbereich zwischen Gewässer- und Landfläche von besonderer ökologischer Bedeutung für die Qualität des Gewässers und stellt wichtige Vernetzungselemente im Biotopverbund nach § 29 HmbNatSchG dar. In § 29 Absatz 1 HmbNatSchG wird ausgeführt, dass die Gewässer mit ihren Ufern und Überschwemmungsgebieten nach Möglichkeit als Biotope für eine Vielzahl wild lebender Tiere und Pflanzen zu erhalten und so weit wie möglich wiederherzustellen und zu entwickeln sind. Auf ihre Funktion ist bei allen Maßnahmen besondere Rücksicht zu nehmen.


Die Gose-Elbe gilt mit ihrer Ufervegetation als gesetzlich geschütztes Biotop (s.o.). Ein mindestens 10 m breiter Auensaum wird im Landschaftsprogramm als Entwicklungsziel definiert. Aus diesem Grund soll die Nutzung extensiviert und ihre Biotopausstattung durch Anpflanzung einheimischer standortgerechter Stauden, Röhrichtpflanzen oder einzelne Gehölze an einzelnen Gewässerabschnitten verbessert werden. Zulässig sind einheimische, standortgerechte Stauden, Sträucher und Gehölze sowie extensive Grünlandnutzung bzw. Mähwiese (vgl. § 2 Nummer 14.1 Satz 2). Bei erforderlichen Uferbefestigungen sollen nur ingenieurbio-logische Materialien verwendet werden (Lebendbaustoffe wie z.B. Busch- und Spreitlagen, Pflanzmatten, Raupackungen, Faschinen, bepflanzte Walzen und Stückgeflechte). Naturnahe Ufer tragen zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei, die Selbstreinigungskraft des Gewässers wird gesteigert und die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt werden verbessert. Im Wortlaut des § 29 HmbNatSchG tragen diese Biotope auch zur Wanderung, die geographische Verbreiterung und den genetischen Austausch wild lebender Arten bei. Dies führt zum Erhalt und zur Verbesserung der ökologischen Bedingungen insbesondere auch der im Plangebiet durch die FFH-Richtlinie

geschützten Fischarten. Die Ausweisung folgt überwiegend der heutigen Nutzung. Die kleinen Außendeichsflächen lassen ohne aufwändige topographische Veränderungen, wie zum Beispiel Bodenaustausch und Aufhöhung auch heute keine ertragreiche, zukunftsorientierte Landwirtschaft zu. Es ist daher zumutbar, dass sich die Flächen aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes selbst überlassen bleiben. Dem Gedanken der Sukzession widerspricht nicht die Nutzung als Mähwiese bei Beachtung des Wiesenbrüterschutzes und Abfuhr des Mähgutes. Derzeitige Nutzungen (z.B. das Kartoffelfeld auf Flurstück 344) genießen Bestandsschutz. Eine Bebauung im Uferstreifen ist unzulässig. Für vorhandene Wohngrundstücke und einen Gartenbaubetrieb wird der Uferstreifen auf ca. 5 m reduziert (Heinrich-Osterath-Straße 24, 26, 28 und 40).

#### 5.11.2 Streuobstwiese

Die mit „“ bezeichnete Fläche ist als Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 14.2). Diese Festsetzung soll eine vorhandene, ca. 0,3 ha große, alte Obstbaumkultur schützen, die in den Vier- und Marschlanden selten geworden ist. Sie ist sowohl kulturhistorisches Relikt als auch landschaftsbildprägend für das Gebiet. Obstbäume alter Kultursorten sind auch von ökologischer Bedeutung, sie bieten zahlreichen Kleinlebewesen und Vögeln Nahrung und Lebensraum.

#### 5.11.3 Artenreicher Gehölzbestand

Die mit „“ bezeichnete Fläche ist als artenreich gestufter Gehölzbestand unter Verwendung von Laubgehölzen zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 14.3). Der ca. 0,4 ha große, feuchte Erlenbruch ist als typisches Auenwäldchen zu erhalten. Er bietet dem Vieh Wind- und Wetterschutz und grenzt zusammen mit der benachbarten Obstbaumwiese die Weidefläche von der übrigen Außendeichsfläche ab. Diese Festsetzung dient dem Erhalt des Landschaftsbildes als gliederndes Element und dem Naturhaushalt als Lebensraum für eine feuchteliebende Tier- und Pflanzenwelt.

#### 5.11.4 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 28 HmbNatSchG

Die FFH-Richtlinie bezieht den Schutz für das Naturschutzgebiet (NSG) Kirchwerder Wiesen im Bereich der Gose-Elbe insbesondere auf drei vorkommende Fischarten: Bitterling, Steinbeißer und Schlammpeitzger. Der § 28 HmbNatSchG schützt die Gose-Elbe mit ihren Ufern. Der Bebauungsplan setzt den Uferbereich der Gose-Elbe als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, so dass von keiner Beeinträchtigung, sondern eher von einer Verbesserung des Schutzes ausgegangen wird. Der Wasserhaushalt wird infolge des Bebauungsplans unverändert bleiben. Zuschüttungen von Gräben, die bereits vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans zulässig waren, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Hierdurch wird gewährleistet, dass negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Gose-Elbe und das südlich an das Plangebiet angrenzende FFH-Gebiet ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Dorfgebietes befinden sich in großem Abstand zum FFH Gebiet, so dass ebenfalls keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten ist.

Die Verordnung über das Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen bezieht einen Schutzzweck auch auf Wiesenvögel. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan zwischen landwirtschaftlichen Gebäuden und Naturschutzgebiet einen mindestens 40 m breiten Abstand vor.

#### 5.12 Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz

Auf den Grundstücksflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Num-

mer 10). Dies bedeutet, dass Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unterbleiben. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf den Grundstücken, die dem Wohnen dienen, auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen des örtlichen Grundwasserhaushaltes durch die Bebauung so gering wie möglich zu halten. Außerdem wird die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Baumbestand und den Naturhaushalt im angrenzenden Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen erhalten und verbessert. Durch die Verwendung grobfugiger oder poröser Materialien wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Die Festsetzung gilt nur für Wohngrundstücke, weil von diesen Flächen erfahrungsgemäß keine Gefahren für das Grundwasser ausgehen.

## **6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Durch die behutsame Entwicklung der baulichen Strukturen in den Dorfgebieten kommt es gegenüber dem Bestand und dem bisherigen Planungsrecht zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Vielmehr werden durch Festsetzungen angrenzend an die Dorfgebiete von z.B. privaten Grünflächen und Freihaltung von Landschaftskorridoren im Hinblick auf Natur und Landschaft Verbesserungen erzielt bzw. nachteilige Entwicklungen vermieden.

Durch die zulässige Bebauung auf den Flächen für die Landwirtschaft können Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima, Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild erfolgen. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird das Ausmaß der Beeinträchtigungen auf den überbaubaren Flächen für die Landwirtschaft gegenüber der im Außenbereich nach § 35 BauGB potentiell nutzbaren GRZ von 1,0 gemindert. Im Einzelnen:

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist von teilweise großflächigen landwirtschaftlichen Gebäuden wie z. B. Gewächshäusern geprägt. Zusätzliche landwirtschaftliche Gebäude werden sich somit in die Eigenart der Landschaft einfügen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch landwirtschaftliche Gebäude werden aber auch durch eine Begrenzung der Gebäude auf 8 m Höhe und durch die Begrünungsvorschrift für fensterlose Fassaden verringert (vgl. § 2 Nummer 3 und Nummer 11).

Die Sicherung des Landschaftsbildes erfolgt außerdem durch die Freihaltung von Landschaftskorridoren, Freihaltung von Außendeichsbereichen, durch den Erhalt wertvoller Landschaftsbestandteile (Streuobstwiese, artenreicher Gehölzbestand) und die Sicherung von Abständen von Gebäuden zu wertvollen Naturbestandteilen (NSG und FFH-Gebiet Kirchwerder Wiesen, § 28-Flächen Gose-Elbe einschließlich Ufervegetation, Grabenränder).

Die Zonierung der Flächen für die Landwirtschaft in überbaubare und von Bebauung freizuhalten Flächen im Verhältnis von 25 % zu 75 % sichert das wertvolle kulturlandschaftsräumliche Potential der Vier- und Marschlande gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht. Die daraus resultierende konzentrierte Anordnung der Betriebsgebäude wirkt einer Zersiedelung der Flächen entgegen und ist im Sinne des charakteristischen Kulturlandschaftsbildes.

### Boden, Tier- und Pflanzenwelt

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe auf Flächen vor, die in der Regel bereits vor seinem In-Kraft-Treten intensiv bewirtschaftet und somit naturschutzfachlich weniger wertvoll waren. Dennoch stellen die Eingriffe in den Boden- und die Tier- und Pflanzenwelt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar. Während für die Tier- und Pflanzenwelt durch das Freihalten z. B. der Landschaftskorridore langfristige Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, gehen Bodenfunktionen durch Versiegelung verloren, die nur mit erheblichen Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft ausgeglichen werden könnten. Eine geeignete Möglichkeit zur Verbesserung der Bodenfunktion bildet die Umwandlung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in extensives Grünland. Mit einer derartigen Festsetzung würden

die Betriebe jedoch unzumutbar in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Geprüft wurde auch, ob die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der Beetgräben festgesetzt werden soll. Zur Förderung einer verbrauchernahen, intensiven Landwirtschaft werden solche einschneidenden Einschränkungen neben den potentiellen Gewächshausflächen jedoch nicht festgesetzt, zumal Anpflanzungen zu einer Verschattung der Gewächshauskulturen führen können. Außerhalb des Plangebiets wurden keine Ausgleichsflächen festgesetzt, weil diese überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Bewirtschaftung ebenfalls unzumutbar eingeschränkt würden und darüber hinaus kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Somit wäre eine zügige Genehmigung von Bauvorhaben erheblich gefährdet.

#### Bodenwasserhaushalt

Das von den Gewächshäusern ablaufende Niederschlagswasser wird über Gräben dem allgemeinen Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt. Zuschüttungen von Gräben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind aufgrund der Entwässerungssituation im Plangebiet nur in geringem Umfang zu erwarten.

#### Lokalklima

Negative Auswirkungen auf das Lokalklima durch landwirtschaftliche Gebäude und deren Nutzung sind durch Veränderung der Luftzirkulationen nicht auszuschließen. Aufgrund der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen für die Landwirtschaft wird aber z.B. die ausreichende Durchlüftung im Plangebiet gewährleistet.

#### Fazit

Insgesamt wird durch die oben genannten Maßnahmen das Planungsziel „Bewahrung wertvoller landschaftsräumlicher Gegebenheiten“ einerseits und die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft andererseits erfüllt und der Tatsache Rechnung getragen, dass die Landwirtschaft auch Pfleger und Bewahrer dieser Kulturlandschaft ist. Nach Abwägung der Belange werden keine Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt.

### **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche, gartenbauliche oder sonstige Nutzungen unzweckmäßig gestaltet und können in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 bis 79 des Baugesetzbuches neu geordnet werden.

### **8. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Bergedorf III in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 20. November 1956 (HmbGVBl. S. 495), aufgehoben.

### **9. Flächen- und Kostenangaben**

#### 9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 595.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen ca. 14.500 m<sup>2</sup>; für Wasserflächen ca. 23.000 m<sup>2</sup> und für Schutzflächen insgesamt

ca. 25.400 m<sup>2</sup> (davon Uferstreifen: ca. 18.200 m<sup>2</sup>, Streuobstwiese und artenreicher Gehölzbestand ca. 7.200 m<sup>2</sup>) benötigt. Drei Flächen befinden sich im Eigentum der FHH.

## 9.2 Kostenangaben

Bei der Realisierung des Plans müssen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden, wenn andere Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern eine Umsetzung der Maßnahmen nicht sicherstellen können.