

Begründung zum Bebauungsplan Kirchwerder 21

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2.	Anlass der Planung.....	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.3	Gesetzlich geschützte Biotope.....	3
3.4	Angaben zum Bestand.....	4
4.	Umweltbericht.....	6
5.	Planinhalt und Abwägung	6
5.1	Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung	6
5.2	Dorfgebiete	7
5.2.1	Heinrich-Osterath-Straße 113	9
5.2.2	Heinrich-Osterath-Straße 127	10
5.3	Erhaltungsbereich und Denkmalschutz	10
5.4	Archäologische Vorbehaltsflächen	11
5.5	Gestalterische Anforderungen	11
5.6	Straßenverkehrsflächen.....	13
5.7	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	13
5.7.1	Erdölleitung.....	13
5.8	Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen	14
5.8.1	Private Grünflächen	14
5.8.2	Begrünungsmaßnahmen.....	14
5.8.3	Baum- und Landschaftsschutz	15
5.9	Flächen für die Landwirtschaft	15
5.10	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.10.1	Uferstreifen am Biotop Gose-Elbe	18
5.10.2	Uferstreifen am Biotop Brack.....	19
5.10.3	Sukzessionsflächen	19
5.11	Wasserflächen	19
5.12	Oberflächenentwässerung und Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz.....	19
5.13	Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Richtlinie / Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen (NSG)	20
5.14	Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet	20
6.	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	21
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	22
8.	Aufhebung bestehender Pläne.....	22
9.	Flächen- und Kostenangaben	22

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 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 2 / 99 vom 15. Februar 1999 (Amtl. Anz. S. 513) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. August 1999 und 6. Mai 2005 (Amtl. Anz. 1999 S. 2423, 2005 S. 916) stattgefunden.

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

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 mittleren Abschnitts der Heinrich-Osterath-Straße geschaffen werden. Ziel ist die Bewahrung wertvoller landschaftsräumlicher Gegebenheiten und eine behutsame Entwicklung baulicher Strukturen unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und des örtlichen Wohnraumbedarfs. Entsprechend sollen insbesondere Dorfgebiete, landwirtschaftliche Flächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Des Weiteren ist die Festlegung eines Erhaltungsbereichs gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs 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, Flächen für die Landwirtschaft und Wasserflächen dar.

Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) und der 49. Änderung stellt für den Geltungsbereich im Landschaftsprogramm die Milieus „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“, „Dorf“, „Gewässerlandschaft“ und „Auenentwicklungsbereich“, „naturnahe Land-

schaft“ sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Schutz des Landschaftsbildes“, „Grüne Wegeverbindung“ und „städtisches Naherholungsgebiet“ dar. Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Grünland“ (6), „Stillgewässer“ (4), „Übrige Fließgewässer“ (3a), „Auen der übrigen Fließgewässer“ (3b), „Dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotopelementen“ (11b) und „Acker-, Obstbau-, Gartenbau und Grünlandflächen“ (9a) sowie „Verbindung von Biotoptypen des Feuchtgrünlandes“ dar.

Beide Planwerke weisen das Bebauungsplangebiet als Landschaftsschutzgebiet aus.

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) weist das Plangebiet als Grünfläche (Außengebiet) aus.

Naturschutzgebiet und Flora-Fauna-Habitat-Gebiet

Das Plangebiet grenzt im Süden an 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, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992, benanntes FFH-Gebiet (Senatsdrucksache Nr. 99/1012 vom 05. Oktober 1999) und reicht bis zur östlichen Grenze Heinrich-Osterath-Straße 199, Flurstück 7944.

Gesetzlich geschützte Biotope

Die Gose-Elbe stellt ein nach § 28 Absatz 1 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 17. August 2001 (HmbGVBl. S. 281) zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), gesetzlich geschütztes Biotop dar. Der Schutz bezieht sich auf die Gose-Elbe als Bach-Altarm (§ 28 Absatz 1 Nummer 2 HmbNatSchG), auf die ufernahe Vegetation (§ 28 Absatz 1 Nummer 3 HmbNatSchG) und die Uferstaudenflur (§ 28 Absatz 1 Nummer 2 HmbNatSchG).

Nordwestlich Heinrich-Osterath-Straße 151 befindet sich ein nach § 28 Absatz 1 Nummer 2 HmbNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, ein „Brack“ (Biotopkartierung ID 130790015).

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). Diese Verordnung gilt auch für das Brack mit Umgebung nordwestlich Heinrich-Osterath-Straße Hausnummer 151.

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

Die Gesamtanlage Heinrich-Osterath-Straße 189 und das Hufnerhaus Heinrich-Osterath-Straße 199 von 1854 stehen unter Denkmalschutz (Denkmalisten-Nr. 862 eingetragen am 12. Januar 1988 (Amtl. Anz. S. 113) und Denkmalisten-Nr. 497 eingetragen am 4. September 1961 (Amtl. Anz. S. 929).

Nach dem Erhaltenskonzept des Denkmalschutzamtes bilden die beiden Anlagen zusammen mit dem Gebäude Heinrich-Osterath-Straße 192 ein denkmalwürdiges Ensemble.

Archäologische Vorbehaltsflächen

Im Plangebiet befinden sich Hofurten, die als Zeugnisse der früheren Besiedlungsgeschichte der Vier- und Marschlande denkmalschutzwürdig sind. Die Hofurten liegen auf den Belegstellen Heinrich-Osterath-Straße 88, 110, 123, 154, 158, 189, 199 und 225.

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).

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 im Planungsgebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzuklären.

Erfordernis einer 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).

3.3 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/Denkmalamt (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)

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 in Gestalt von Solitärgebäuden oder als Splittersiedlung in unterschiedlicher Entfernung 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, doppelhausähnliche Bauweisen bilden die Ausnahme.

Im Plangebiet liegen mehrere Gartenbaubetriebe, die teilweise über 200 m in den freien Landschaftsraum hineinreichen. Des Weiteren befinden sich im Gebiet einige Gewerbebetriebe (Heinrich-Osterath-Straße Nr. 113, 123, 127, 146a, 189 und 199).

Die beiden denkmalgeschützten Hufnerhäuser (Heinrich-Osterath-Straße 189 und 199) bilden ein herausragendes Ensemble erhaltener dörflicher Struktur in den Vier- und Marschlanden.

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 88 und nördlich 110 (Flurstück 6679) sowie bei den Flurstücken 7019, 7014, 7011, 7017 und 7012 (westlich Flurstück 6882 westlich Hausnummer 192) zwischen 6 und 22 m, d. h. die Gose-Elbe befindet sich in unmittelbarer Nähe der Deichstraße. Auf dem östlichen Abschnitt (Blatt 1) stehen außendeichs drei Gebäude sehr dicht am Gewässer: Heinrich-Osterath-Straße 88, 94 und 110. Im westlichen Bereich (Blatt 3) steht das Haus Nummer 192 im Auebereich der Gose-Elbe. Ein größerer zusammenhängender Abschnitt im Norden wird zum großen Teil als Landwirtschafts- und Gartenbaufläche genutzt, hier ist die Gose-Elbe bis zu 500 m von der Heinrich-Osterath-Straße entfernt. Die Gose-Elbe wird als Paddelgewässer genutzt (Erholungsfunktion). Es besteht keine allgemein öffentliche Zugänglichkeit zum Gewässer.

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

Zwei auffällige Gewässerlandschaften prägen diesen Bereich der Heinrich-Osterath-Straße: zum einen mehrere Fischteiche, die von einem Angelverein genutzt werden, zum anderen ein nach § 28 HmbNatSchG besonders geschütztes Biotop (Brack) samt seiner Ufervegetation. Beide sind vom Deich gut zu sehen, sie bilden wichtige Landschaftsbestandteile.

Die Deichstraße Heinrich-Osterath-Straße befindet sich auf einem Niveau von im Schnitt 3,8 m über Normal Null (NN), d.h. ca. 2 m über dem Gelände. Das Straßenprofil liegt unter den Anforderungen nach PLAST (Planungshinweise für Stadtstraßen 6 m für zwei 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, er beträgt 1 m über Normalnull (NN). Der Grundwasserstand ist hoch, er beträgt im Mittel 0,5 m über NN (mit einer Schwankung von 0,15 m bis 0,77 m über NN).

Schutzwürdige Böden nach § 2 Absatz 2 des Bundesbodenschutzgesetz als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und im Sinne der Lebensraumfunktion sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen

Versorgungsstationen

Auf dem Flurstück 6355 (Blatt 1) befindet sich außendeichs die Netzstation 06052, auf Flurstück 6818 (Blatt 3) binnendeichs die Netzstation 01138 einschließlich der zu den Netzstationen führenden Kabel.

Erdölleitung

Im westlichen Bereich des Plangebietes (Blatt 3) befindet sich auf den Flurstücken 1996 und 7013 (binnendeichs) eine Leitungstrasse von „Gaz de France“. Diese Leitung ist eine Anlage zur öffentlichen Energieversorgung Hamburgs (Erdölproduktionsanlage und Ergasspeicher).

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (s. Ziffer 3.2).

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 erhalten und unter Abwägung der genannten Zielvorstellungen eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsleitlinien zu Grunde, die dem Kulturlandschaftsraum Vier- und Marschlande zum Erhalt und zur Entwicklung von Landwirtschaft und Gartenbau, 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.
- 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. Entlang der Straße werden Dorfgebiete ausgewiesen, wenn sie bereits von einigem Gewicht sind; 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. auf den Bestand bezogene ergänzende bauliche Anlagen zulässig sein.
- Außendeichsflächen, die auf Grund ihrer natürlichen Eigenschaften eine landwirtschaftliche Nutzung ermöglichen, sollen extensiv bewirtschaftet werden. Zu bevorzugende 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 der Heinrich-Osterath-Straße 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 88, 94 und 110 außendeichs wird eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt, um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen, die sich städtebaulich angemessen einfügt. Binnendeichs wird für das kleine Flurstück 6274 (Hausnummer 91) eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Für Heinrich-Osterath-Straße 123 wird eine Grundfläche von 160 m² festgesetzt, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Für Heinrich-Osterath-Straße 189 wird eine

Grundfläche von 499 m² und für Heinrich-Osterath-Straße 199 eine Grundfläche von 560 m² festgesetzt, die identisch sind mit den Grundflächen der beiden denkmalgeschützten Anlagen, so dass die städtebauliche Struktur in Verbindung mit der Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschossigkeit gesichert wird.

In den Dorfgebieten sind außerhalb der überbaubaren Fläche 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 landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe 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. Bestandsorientiert wird für die Gebäude Heinrich-Osterath-Straße 147 und 147a sowie 150 und 150a neben der Einzelhaus- auch eine Doppelhausbauweise festgesetzt. 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 Inkrafttreten 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 Heinrich-Osterath-Straße 143, Flurstück 6772 (ersetzt einen Bauplatz östlich Nr. 143 und hält den Landschaftskorridor frei, der von der Gose-Elbe bis zu den Fischteichen (südlich der Heinrich-Osterath-Straße) reicht; Heinrich-Osterath-Straße 149, Flurstück 6769 (sichert einen Bauplatz für den landwirtschaftlichen Betrieb Heinrich-Osterath-Str. 149 auf dem rückwärtigen Flurstücksteil) sowie Heinrich-Osterath-Straße 184 (sichert einen Bauplatz für einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb). Ansonsten wird eine über den Bestand hinausgehende Zweitreihenbebauung ausgeschlossen, da sie dem Ziel des Bebauungsplans, nur einen geringen Verdichtungsgrad zu erzielen und Wohngebäude in der Tiefe des Landschaftsraums zu vermeiden, widerspricht.

Mit der Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 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 189 und 199: Für die Hufnerhäuser beträgt die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten 3. Hiermit wird die Ausnutzung und somit der Erhalt der großen Hufnerhäuser ermöglicht, die für die städtebauliche Gestalt des Plangebiets von herausragender Bedeutung sind.

Heinrich-Osterath-Straße 192: Das Wohngebäude wurde als Wohnhaus errichtet und mehrfach umgebaut. Es zählt zu den typischen mit der Kulturlandschaft verbundenen größeren Gebäuden des frühen 20. Jahrhunderts. In diesem Gebäude sind entsprechend seiner Nutzfläche 2 Wohneinheiten zulässig.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund neuer Plangrundlagen die Baugrenze einzelner Gebäude verschoben und zwar: Heinrich-Osterath-Straße nördlich Nr. 85, gegenüber Nr. 88 Flurstück 6277 in südöstlicher Richtung; nördlich 107, gegenüber Nr. 110 Flurstück 7038 in südwestlicher Richtung; Nr. 133 Flurstück 6692 in nordöstlicher Richtung sowie westlich 225 Flurstück 7013 in südlicher Richtung. Bei Hausnr. 209 wurden die Baugrenze und das Dorfgebiet dem Bestand entsprechend vergrößert. Diese Planänderungen berührten die Grundzüge der Planung nicht und konnten ohne erneute Auslegung vorgenommen werden. Die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 BauGB wurde beachtet.

Gewerblich genutzte flächenrelevante Grundstücke in den Dorfgebieten (nach Hausnummern)

Auf einigen Grundstücken im mittleren Abschnitt der Heinrich-Osterath-Straße befinden sich Grundstücke mit gewerblicher Nutzung. Diese fügen sich in die Strukturen der Dorfgebiete aufgrund ihrer Nutzung und Dimensionierung ein. Handwerk und Kleingewerbe haben in den Vier- und Marschlanden Tradition und tragen zur Stärkung der lokalen Ökonomie bei. Das wirtschaftliche Wachstum dieser alteingesessenen Betriebe bietet Chancen für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Deshalb werden an entsprechenden Stellen Dorfgebiete ausgewiesen, die die übliche Tiefe überschreiten. Es wird außerdem festgesetzt, dass in diesen mit „(b)“ bezeichneten Dorfgebieten nur Nebenanlagen für Wohnnutzungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1 sowie bauliche Anlagen, die Gartenbau- oder Gewerbebetrieben dienen, wie z. B. Lagerhallen, Werkstattgebäude, Maschinenhallen und Stellplatzanlagen mit Ausnahme von Wohnungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 3). Eine Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll ausgeschlossen sein, um eine gewerbliche Entwicklung zu unterstützen, vor allem aber auch, um Wohnnutzungen entsprechend den Grundzügen der Planung in erster Reihe am Deich zu konzentrieren. Mit diesen Regelungen soll eine dem Dorfgebietscharakter angemessene Nutzungsintensität gewährleistet werden. Nebenanlagen für Wohnnutzungen sollen, wie auch in den übrigen Dorfgebieten zulässig sein. Deshalb wird eine GRZ von 0,1 festgesetzt, analog der Überschreitungsklausel (50 vom Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO).

Außerhalb der mit „(b)“ bezeichneten Gebiete ist die höhere GRZ von 0,6 nur für landwirtschaftliche Betriebe zulässig, da die Eigenart des Gebietes gewahrt werden soll und Veränderungen und Verdichtungen im größeren Umfang z.B. für gewerbliche Vorhaben für den Kulturlandschaftsraum Vier- und Marschlande nicht orts- und landschaftsverträglich sind.

Zu den gewerblichen Betrieben im Einzelnen:

Heinrich-Osterath-Straße 113

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befinden sich Hallen, die für den Vertrieb von Waren aller Art, Logistik und die Vermittlung von Transportaufträgen genutzt werden.

Heinrich-Osterath-Straße 123

Der Gartenbaubetrieb wurde zu Gunsten eines Gewerbebetriebes aufgegeben, der Motor-, Forst- und Gartengeräte repariert. Er ist für die agrarisch geprägten Vier- und Marschlande von Bedeutung.

Heinrich-Osterath-Straße 189

Das unter Schutz stehende Hufnerhaus könnte für weitere Wohneinheiten genutzt werden. Die übrigen Gebäude werden gewerblich für Gartenbaubedarf genutzt.

Heinrich-Osterath-Straße 199

Das unter Schutz stehende Hufnerhaus könnte für weitere Wohneinheiten genutzt werden. Die übrigen Gebäude werden gewerblich (für Gartenbaubedarfs- und Pflanzenschutzmittel sowie) Landhandel genutzt.

Für die o.g. Betriebe sind innerhalb der Dorfgebiete bauliche Ergänzungen unter Einhaltung der GRZ von 0,6 möglich.

Heinrich-Osterath-Straße 127

In unmittelbarer Nähe zu den Fischteichen und dem Naturschutz- und FFH-Gebiet Kirchwerder Wiesen steht eine gewerbliche Halle, die hinsichtlich ihrer Lage und Größe eine Störung darstellt. Die Dimension von ca. 45 x 20 m wirkt im Verhältnis zum Ortsbild der Umgebung unmaßstäblich, die Nähe zum Naturschutzgebiet bedeutet insbesondere eine Störung des Landschaftsbildes. Zur Zeit wird die Halle als Lager für Schaustellerausrüstungen genutzt. Diese Nutzung soll im Sinne der Förderung ansässiger Betriebe auch künftig zulässig sein, da der Betrieb auf eine preiswerte Unterbringungsmöglichkeit angewiesen ist und Alternativen nicht vorhanden sind. Eine Erweiterung ist an dieser Stelle aus den o.g. Gründen jedoch unerwünscht. Deshalb wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt und geregelt, dass in dem mit „(c)“ bezeichneten Dorfgebiet innerhalb der Baugrenzen nur eingeschossige Gebäude für Schaustellerzwecke, z. B. zum Abstellen von Karussellen und Zugmaschinen, zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 4). Des Weiteren wird deshalb bestandsgemäß eine Grundfläche von 900 m² festgesetzt.

5.3 Erhaltungsbereich und Denkmalschutz

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Dieser Erhaltungsbereich gilt für ein städtebaulich besonders schützenswertes Ensemble, das sich aus Gebäuden und angrenzenden Bereichen zusammensetzt und beinhaltet auch das denkmalgeschützte Haus Heinrich-Osterath-Straße 199 und die denkmalgeschützte Gesamtanlage Heinrich-Osterath-Straße 189, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen sind. 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:

Hofanlagen Heinrich-Osterath-Straße 189, 199, 192:

Der Erhaltungsbereich umfasst zum einen die unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage Heinrich-Osterath-Straße 189 (Flurstück 7651), bestehend aus dem reetgedeckten Hufnerhaus von 1850 mit Fachwerkkonstruktion, einer reetgedeckten Sackdielenscheune von ca. 1650, Hoffläche und Garten, eingetragen in die Denkmalliste unter der Nummer 862 am 12. Januar 1988 (Amtl. Anz. S. 113). Zum anderen beinhaltet der Erhaltungsbereich einen Teil des Flurstücks 6886 mit Grünlandnutzung, hier soll auch künftig jegliche Bebauung ausgeschlossen sein. Dieses Flurstück bildet einen Landschaftskorridor zum benachbarten denkmalgeschützten Hufnerhaus Heinrich-Osterath-Straße 199 aus dem Jahr 1854, eingetragen

in die Denkmalliste unter der Nummer 497 am 4. September 1961 (Amtl. Anz. S. 929) sowie den dazu gehörigen Nebengebäuden, Hof- und Gartenflächen. Schließlich befindet sich mit der Hausnummer 192 eine Außendeichsfläche im Erhaltungsbereich, die stadt- und landschaftsräumlich in unmittelbarem Zusammenhang mit den beiden denkmalgeschützten Hufnerhäusern steht. Auf dem Flurstück 6887 wurde ein reetgedecktes Wohngebäude in den Erhaltungsbereich aufgenommen, das renoviert wurde und einen neuen Anbau erhalten hat. Neben den beiden Hufnerhäusern an der Heinrich-Osterath-Straße Nr. 189 und 199 - vom Typ des Niedersächsischen Fachhallenhauses im weitgehend ursprünglichen äußeren Zustand – ist in Kirchwerder und Ochsenwerder lediglich ein weiteres erhalten geblieben. Es ist deshalb von hohem städtebaulichen und denkmalrechtlichen Wert, dass sich mit den Höfen Nr. 189 und 199 gleich zwei Hofanlagen mit Gebäuden dieses Typs in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander befinden. In dieser engen räumlichen Verbindung und zusammen mit dem reetgedeckten Wohnhaus Heinrich-Osterath-Straße 192 vermitteln sie schon fast ein als klassisch-ursprünglich zu bezeichnendes Bild einer Marschhufensiedlung, wie es in dieser Qualität an keinem anderen Platz im Bereich vorkommt (zitiert nach Erhaltungskonzept – Kulturbehörde / Denkmalschutzamt, Februar 1983). Das Gesamtgebiet als Ensemble sehr qualitätvoller Gebäude – trotz zwischenzeitlicher baulicher Veränderungen - ist im Zusammenhang mit der freien offenen Kulturlandschaft binnendeichs, den naturräumlichen reizvollen Uferzonen entlang der Gose-Elbe außendeichs mit der vorhandenen Vegetation von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und soll daher in seiner Struktur erhalten bleiben.

Da die denkmalgeschützten Gebäude auch durch ihren Solitärcharakter prägend für die Kulturlandschaft sind, werden Flächen umgrenzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Hiermit wird eine Freistellung der Gebäude erzielt, durch welche die städtebauliche Stellung der Gebäude erhalten bleibt.

5.4 Archäologische Vorbehaltsflächen

Die im Bereich des Plangebietes gelegenen Hofwurten sind als sichtbare Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte und Landschaftsentwicklung denkmalgeschützwürdig. Die Kartierung der Hofwurten wurde als Kennzeichnung in die Planfassung übernommen, um den bodendenkmalpflegerischen Belangen bei Bauvorhaben gerecht zu werden. Gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79) bedarf jeder zur Ausgrabung archäologischer Gegenstände der Genehmigung der zuständigen Behörde, d.h. dass sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der Wurten dem zuständigen Fachamt (z. Zt. Denkmalschutzamt) zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Archäologische Vorbehaltsflächen sind:

Heinrich-Osterath-Straße Nr. 88 (Flurstück 6285), Nr. 110 (Flurstück 6354), Nr. 123 (Flurstück 9462), Nr. 154 (Flurstück 6767), Nr. 158 (Flurstück 6815), Nr. 189 (Flurstück 7651), Nr. 199 (Flurstück 7944) und Nr. 225 (Flurstück 7013).

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, Dezember 2000). 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 dörfli-

chen 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 6). Damit werden erhöhte Sockelgeschosse ausgeschlossen und die Bebauung an der Deichstraße erhält eine möglichst harmonische Höhenentwicklung.
- Geländeaufhöhungen sind 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 7 Satz 1). Diese Festsetzung bewirkt, dass die topographische Struktur, die durch Marschtieland, Gräben und hochliegendem Deich geprägt ist, durch die Gebäude und Zufahrten nicht beeinträchtigt bzw. nicht wesentlich überformt wird.
- Flächen, die nördlich der Heinrich-Osterath-Straße tiefer als 2 m über Normal Null (NN) liegen, sind für Wohngebäude auf 2 m über NN aufzuhöhen (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 2). Im Auenbereich der Gose-Elbe können Überschwemmungen bis zu 2 m über 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.
- Die Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden darf 9 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 8). 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 eingeschossigen Bauweise maßgeblich das Erscheinungsbild der Ortslage. In Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen und zwecks Verhinderung städtischer Bauformen wird festgesetzt: Dächer von Wohngebäuden sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen. Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (z. B. Loggien) dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens ein Drittel 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 9). 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 Gebäuden 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 der landwirtschaftlichen Produktion dienen (z.B. Stallgebäude, Maschinenhallen, Gewächshäuser) (vgl. § 2 Nummer 10). 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 der landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind von diesen Regelungen ausgenommen, da für sie bezüglich der Außenwände andere Rahmenbedingungen, z. B. im Hinblick auf Wärmedämmung, großflächige Bauweise oder Schaffung von Produktionsvoraussetzungen gelten.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Heinrich-Osterath-Straße ist derzeit ungefähr 5,3 m breit und wird von Kraftfahrzeugen wie von Fußgängern und Radfahrern gleichermaßen genutzt. Böschungen liegen regelmäßig auf privaten Grundstücken. Die Deichstraße dient nicht mehr als öffentliche Hochwasserschutzanlage. Die bestehende Fahrbahnbreite wird beibehalten. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche der Heinrich-Osterath-Straße erfolgt entsprechend der bestehenden Straßenflurstücke. Zwar genügt die Breite nicht den zeitgemäßen Anforderungen, jedoch wird im Hinblick auf das Planungsziel der Erhaltung der historischen Deichlinie und der Funktionsfähigkeit der Erschließung im Bestand auf einen Ausbau der Fahrbahn verzichtet. Auf Grund der ausgewiesenen neuen Baumöglichkeiten ist keine erhebliche Steigerung der Verkehrsmenge zu erwarten. Um zu gewährleisten, dass sich der Verkehr nicht wesentlich erhöht, werden z. B. keine wesentlichen Erweiterungen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Im übrigen gewährleistet das Hamburgische Wegegesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 29. Juni 2005 (HmbGVBl. S. 256, 262), dass die Böschungen für Unterhaltungsarbeiten betreten und verändert werden dürfen.

5.7 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Netzstationen der Vattenfall Europe Hamburg AG

Die Netzstation auf dem Flurstück 6818 wurde als Versorgungsfläche festgesetzt. Sie ist Eigentum der Vattenfall Europe Hamburg AG und soll für diese oder deren Rechtsnachfolger erhalten werden.

Erdölleitung

Der Verlauf der Erdölleitung ist im Plan (Blatt 3) gekennzeichnet. Um einen sicheren und störungsfreien Betrieb dieser Leitung zu gewährleisten, wurde sie in einem 4 m breiten Schutzstreifen verlegt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen weder betriebsfremde Bauwerke errichtet noch Bäume oder tiefwurzelnde Buschwerke gepflanzt werden. Weiterhin ist das Befahren mit schweren Geräten sowie das Ablagern von Boden oder sonstigen Materialien – aber auch die Veränderung der Topographie – unzulässig. Darüber hinaus muss eine freie Begehbarkeit uneingeschränkt gewährleistet sein.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt weitestgehend über das öffentliche Drucksiedelsystem. Die auf den Grundstücken befindlichen ESF-Schächte (Einrichtung zum Sammeln und Fördern von Abwasser) sowie Anschlussleitungen gehören zum öffentlichen Drucksiedelsystem 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 2,5 m ab Sielachse freizuhalten.

Frischwasserversorgung

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) wie z. B. Rohrleitungen müssen erhalten bleiben.

5.8 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 und
- Schutz kleinklimatischer Funktionen durch Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen.

5.8.1 Private Grünflächen

Das Straßenbild ist u.a. geprägt durch 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 25 m² zulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Hiermit soll die private Erschließung gesichert werden.

Gärten werden darüber hinaus an den Stellen festgesetzt, wo sie von der Lage für das Ort- und Landschaftsbild bedeutsam sind und weitestgehend dem Bestand entsprechen. Zum einen handelt es sich um Außendeichsflächen dicht an der Gose-Elbe, zum anderen liegen binnendeichs herausragende Orts- und Landschaftssituationen, die es zu erhalten gilt. Binnendeichs sind insbesondere der Landschaftskorridor an den Fischteichen und am Brack sowie die kulturhistorisch einmalige Situation des Ensembles der Hufnerhäuser 189 und 199 von besonderem Interesse. An diesen Stellen würden Nebenanlagen das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören.

Für das Areal der Fischteiche wurde private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Angelsport festgesetzt. Auf der privaten Grünfläche – Angelsport – sind notwendige Stellplätze und Zufahrten zulässig. Innerhalb der Baugrenzen sind eingeschossige Gebäude für angelsportbezogene Nutzungen zulässig. (vgl. § 2 Nummer 12). Damit wird die Halle nicht nur im Bestand gesichert, sondern für den Angelsport ein Baurecht eingeräumt. Für die Halle wird bestandsgemäß eine Grundfläche von 170 m² festgesetzt.

5.8.2 Begrünungsmaßnahmen

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 eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 14). 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).

Je Wohngebäude ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 15). Diese Vorschrift soll einen Mindestbestand an potenziell natürlich vorkommenden Bäumen sichern, die für das Landschafts- und Ortsbild sowie als Lebensraum für die Kleintierwelt von Bedeutung sind. Die Festsetzung begründet sich damit, 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. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Ergboden gemessen, aufweisen. Da Obstbäume für das Gebiet typisch sind, können sie ohne Einschränkung gepflanzt werden.

Zwei gewerblich genutzte Flächen (Blatt 1, Flurstücke 6691, 5801 und 5802 sowie 208), die eine landwirtschaftlich bebaubare Fläche flankieren, grenzen an das FFH- und Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen. Ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher in 5 m Breite soll Irritationen und Störungen insbesondere der geschützten Wiesenbrüter durch Bewegungen auf den genannten Flurstücken vermeiden. Die Hecke dient überwiegend als landschaftsgerechter Sichtschutz direkt am FFH-Gebiet und sollte in zwei versetzten Reihen gepflanzt werden.

Geeignete Pflanzenarten können der Pflanzenvorschlagsliste entnommen werden (siehe Anlage). Zusätzlich können freiwachsende Blütensträucher und immergrüne Pflanzen verwendet werden.

5.8.3 Baum- und Landschaftsschutz

Zwischen Heinrich-Osterath-Straße und Gose-Elbe sowie für das nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützten Biotop (Brack) samt seiner Ufervegetation. Nordwestlich Heinrich-Osterath-Straße 151 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). Das Landschaftsschutzgebiet wurde dementsprechend nachrichtlich übernommen. An der Nordostgrenze des Flurstücks 6769 wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebiets nach der öffentlichen Auslegung an die tatsächliche Grenze des Landschaftsschutzgebiets redaktionell angepasst. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit der Landschaftsschutzgebietsausweisung vereinbar.

Im übrigen Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts 1891-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebiets an den Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Kirchwerder angepasst.

5.9 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 bilden die Basis für den wirtschaftlichen Erhalt und die Entwicklung der Betriebe und sollen auch in Zukunft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft prägen.

- Die Struktur der Hufenlandschaft mit Gräben, bebauten und unbebauten Abschnitten soll grundsätzlich 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:

Im straßennahen Bereich werden Dorfgebiete (*Zone 1*) festgesetzt, in denen sämtliche Nutzungen nach § 5 BauNVO zulässig sind (vgl. Ziffer 5.2).

Im Anschluss an die Dorfgebiete sollen binnendeichs sämtliche landwirtschaftliche Nutzungen bzw. Gebäude zulässig sein, jedoch keine Wohnnutzungen (*Zone 2*). 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 5 bestimmt: Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie der landwirtschaftlichen Erzeugung, der Verarbeitung oder dem Vertrieb dienen, wie z.B. Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen (vgl. § 2 Nummer 5 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 erforderlichen Flächen wurden vor allem 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, soweit ihre Bebauung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes in Einklang steht, so dass der Bebauungsplan über den absehbaren Bedarf hinaus weitere Reserveflächen sichert.

An einigen Stellen wird die überbare Grundstücksfläche für landwirtschaftliche Gebäude bis zu einem geringen Abstand zur Heinrich-Osterath-Straße herangeführt, einerseits um betrieblichen Belangen entgegen zu kommen, andererseits um landwirtschaftlich bereits bebaute Flächen straßennah zu ergänzen und insbesondere außendeichs eine Bebauung in der Tiefe der Gose-Elbe-Aue zu vermeiden.

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 (GaLaBau-Betriebe). Sie zählen nicht zur Landwirtschaft nach § 201 BauGB und sind nach Baunutzungsverordnung den Gewerbegebieten zuzurechnen. Mittels § 2 Nummer 5 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 5 Satz 2: Befestigte landwirtschaftliche Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die jeweils festgesetzten Grundflächen als Höchstmaß ermöglichen eine vollständige Überbauung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen.

Auf den Flächen für die Landwirtschaft ist eine Gebäudehöhe von 8 m über Gelände als Höchstmaß festgesetzt. 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.

Eine besondere Festsetzung erfolgte nach öffentlicher Auslegung, um zwei gemäß § 35 BauGB privilegierten Gartenbaubetrieben Baumöglichkeiten für jeweils ein Betriebswohngebäude einzuräumen: Heinrich-Osterath-Straße 174 (Blatt 2, außendeichs) und Heinrich-Osterath-Straße 225 (Blatt 3, binnendeichs; der bisherige Stammsitz des Betriebs befindet sich Heinrich-Osterath-Straße 230, außerhalb des Plangebiets; er soll aus betrieblichen Gründen verlagert werden). Für diese Betriebe wird innerhalb der landwirtschaftlichen Baugrenzen über die Möglichkeiten der Zone 2 hinaus mittels einer „Sonstigen Abgrenzung“ eine Fläche für ein Betriebswohngebäude auf den Flurstücken 6823 (westlich Heinrich-Osterath-Straße Nr. 174) und 7016 (östlich Heinrich-Osterath-Straße Nr. 225) ausgewiesen. Auf den mit „(bw)“ bezeichneten Flächen ist ein eingeschossiges Betriebswohngebäude mit einer Grundfläche bis 150 m² zulässig; einschließlich Nebenanlagen dürfen auf 225 m² Grundfläche bauliche Anlagen errichtet werden (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 3). Durch die Planänderung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass diese ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden konnte. Die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 BauGB wurde beachtet.

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 (*Zone 3*). 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.

In den Außendeichsbereichen mit landwirtschaftlicher Nutzung stellt extensives Grünland, insbesondere in Bereichen nahe der Gose-Elbe im Anschluss an die Uferstreifen, die ökologisch verträglichste Bewirtschaftungsform dar (vgl. Artenschutzprogramm). Sie ist auch aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes zu bevorzugen (vgl. Landschaftsprogramm (Lapro)). Zudem weist das Lapro den gesamten Bereich von Gose-Elbe bis zur Heinrich-Osterath-Straße als ‚Auenentwicklungsbereich‘ aus.

Insgesamt stellen die *Zonen 1 und 2* zusammengenommen gewissermaßen Bebauungsinselfen 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 o.g. Untersuchungen vom April 1997 und November 1998 für landwirtschaftliche Gebäude voraussichtlich nicht benötigt werden.


5.10 Flächen 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.

5.10.1 Uferstreifen am Biotop Gose-Elbe

Diese Festsetzung begründet sich aus dem Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm und der Gose-Elbe als einem nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützten Biotop samt seiner Ufervegetation. § 28 HmbNatSchG schützt die Gose-Elbe mit ihren Ufern. 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.


Die mit „“ bezeichneten Flächen sind naturnah zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 16.1 Satz 1). Diese im Allgemeinen 10 m breiten Uferstreifen der Gose-Elbe liegen im Landschaftsschutzgebiet, sind als Übergangsbereich zwischen Gewässer- und Landfläche von besonderer ökologischer Bedeutung für die Qualität des Gewässers und stellen 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. 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.

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. Es sind einheimische, standortgerechte Stauden, Sträucher und Gehölze sowie extensive Grünlandnutzung bzw. Mähwiese zulässig (vgl. § 2 Nummer 16.1 Satz 2). Bei erforderlichen Uferbefestigungen sind nur ingenieurbio-logische Materialien zu verwenden (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, der geographischen Verbreitung und dem 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 ge-


geschützten Fischarten. Die Ausweisung folgt überwiegend der heutigen Nutzung. Die kleinen Außendeichflächen 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 genießen Bestandsschutz. Eine Bebauung im Uferstreifen ist unzulässig. Für vorhandene Wohngrundstücke wird der Uferstreifen zum Teil bis auf ca. 3 m reduziert (Heinrich-Osterath-Straße 94 und 110).

5.10.2 Uferstreifen am Biotop Brack

Nordwestlich der Heinrich-Osterath-Straße 151 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet binnendeichs ein nach § 28 Absatz 1 Nummer 2 HmbNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, ein „Brack“ (Biotopkartierung ID 130790015). Dieses Brack wird als nährstoffreich, eutroph, nährstoffbelastet sowie besonders tief (über 5 m) und mit Uferbewuchs beschrieben. 1997 wurden noch Reste der gelben Teichrose gefunden. Bracks sind typische Gewässer der Unterelbe. Sie sind bei Deichbrüchen während einer Sturmflut entstanden. Das Wasser strömte mit so hoher Geschwindigkeit herein, dass das dahinter liegende Land durch die Strudel des Hochwassers ausgehöhlt wurde. So entstanden steile Ufer. Viele Bracks zeichnen sich durch Fischreichtum aus. Sie bilden wertvolle Lebensräume für Amphibien. Bei ihrer Entstehung waren die Bracks nährstoffarm und sauber.

Die mit „“ bezeichneten Gewässerränder sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechter Vegetation zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 16.2). Diese Festsetzung dient zum Schutz des nach § 28 HmbNatSchG geschützten Bracks und seiner Umgebung. Es sollen ungenutzte Uferschutzflächen zu potentiell beeinträchtigenden Nutzungen geschaffen werden, um Schadstoffeinträge ins Gewässer zu verhindern. Die ebenfalls geschützten Gewässerränder sind von Nutzungen freizuhalten. Eine Verbesserung der Wasserqualität zur Förderung einer individuen- und artenreichen Schwimmblattvegetation wird angestrebt. Uferverbauungen am Brack sind grundsätzlich unerwünscht.

5.10.3 Sukzessionsflächen

Die mit „“ bezeichneten Flächen sind als Sukzessionsflächen der natürlichen Vegetation zu überlassen (vgl. § 2 Nummer 16.3). Diese Festsetzung bezieht sich auf vorhandene extensiv genutzte Flächen an wichtigen Entwässerungsgräben und Kleingewässern überwiegend außendeichs, die auch weiterhin von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen freibleiben bzw. freigeräumt werden sollen. Diese Flächen prägen maßgeblich das Landschaftsbild insbesondere im wenig bebauten Außendeichsbereich und bilden ein wichtiges Rückzugsgebiet für Pflanzen- und Tierwelt.

5.11 Wasserflächen

Die Wasserflächen der Gose-Elbe und der Gräben, des gesetzlich geschützten Bracks sowie der Kleingewässer und der Fischteiche wurden nachrichtlich übernommen. Abweichende Darstellungen gegenüber der Fassung bei öffentlicher Auslegung ergeben sich aufgrund nunmehr aktualisierter Kartengrundlagen.

5.12 Oberflächenentwässerung und Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz

Das anfallende Oberflächenwasser ist oberirdisch in das offene Entwässerungssystem abzuleiten (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 1). Ziel ist die Sicherung des oberflächennahen

Wasserhaushaltes und des typischen Vegetationsbestandes im Plangebiet. Die binnen-deichs gelegenen Flächen liegen im Einzugsgebiet von Wasserverbänden und entwässern über sogenannte Sielgräben in die Hauptenwässerung. Flächen außendeichs werden in die Gose-Elbe direkt oder über Vorflutgräben entwässert. Das Fortleiten und Versickern von gesammeltem Oberflächenwasser in Mulden oder Gräben ist bei bewachsenem Boden mit mindestens 20 cm Mächtigkeit zulässig. Das auf den Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser versickert breitflächig über standfeste Bankette und bewachsene Böschungen.

Auf den Grundstücksflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 2). 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.

Regenkanalisation ist im Plangebiet nicht vorhanden und nicht geplant.

5.13 Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Richtlinie / Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen (NSG)

Die FFH-Richtlinie bezieht den Schutz für das NSG Kirchwerder Wiesen insbesondere auf drei vorkommende Fischarten: Bitterling, Steinbeißer und Schlammpeitzger. Der Wasserhaushalt wird infolge des Bebauungsplans unverändert bleiben. Zuschüttungen von Gräben, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Hierdurch wird gewährleistet, dass negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das angrenzende FFH-Gebiet ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Dorfgebietes befinden sich in einem Abstand von mindestens 100 m zum FFH-Gebiet, so dass ebenfalls keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten ist. Zwei gewerblich genutzte Flächen grenzen dicht an die Kirchwerder Wiesen. Hier soll das Pflanzgebot für Bäume und Sträucher in 5 m Breite Irritationen und Störungen der Vögel durch Bewegungen auf den Gewerbeflächen vermeiden (Die Hecke dient überwiegend als landschaftsgerechter Sichtschutz direkt am FFH-Gebiet).

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. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 7016, bei dem der Abstand unter weitest möglicher Berücksichtigung des Bestandes auf ca. 30 m reduziert wurde. Näher an das NSG reichende Gewächshäuser genießen Bestandsschutz.

5.14 Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet

Die „Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung“ Vier- und Marschlande hat erhebliche Bodenordnungsbedarfe bestätigt. Sie sollen unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Erfordernisse umgesetzt werden. 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.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die vorgesehene Entwicklung der baulichen Strukturen in den Dorfgebieten lässt keine nennenswerten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gegenüber dem Bestand und dem bisherigen Planungsrecht erwarten. 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 von überbaubaren Grundstücksflächen, deren Ausdehnung im Allgemeinen im erheblichen Umfang hinter den tatsächlichen Grundstücksgrößen zurückbleiben, wird das Ausmaß der Beeinträchtigungen 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 Nummer 14).

Die Sicherung des Landschaftsbildes erfolgt außerdem durch die Freihaltung von Landschaftskorridoren, Freihaltung von Außendeichsbereichen, durch den Erhalt wertvoller Landschaftsbestandteile (wertvolle Gehölzbestände) und die Sicherung von Abständen von Gebäuden zu wertvollen Naturbestandteilen (NSG und FFH-Gebiet Kirchwerder Wiesen, gesetzlich geschützte Biotope Gose-Elbe und Brack einschließlich Ufervegetation, Grabenränder).

Die Zonierung der Flächen für die Landwirtschaft in überbaubare und von Bebauung freizuhaltenen Flächen sichert das wertvolle kulturlandschaftsräumliche Potential der Vier- und Marschlande gegenüber dem vorigen 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 Inkraft-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 Gewächshaus-

kulturen 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 des Plangebiets 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.

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Bergedorf III in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Flächenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 881.300 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen ca. 13.340 m²; für Wasserflächen ca. 108.940 m² und für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft insgesamt ca. 66.795 m² (davon Uferstreifen: ca. 48.705 m² und Sukzessionsflächen ca. 18.090 m²) benötigt.

Kostenangaben

Bei der Verwirklichung 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.