

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kirchwerder 25

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 1/04 vom 5. Februar 2004 (Amtl. Anz. S. 363) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. September 2001 und 11. Februar 2004 (Amtl. Anz. 2001 S. 3627, 2004 S. 363) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Am Warwischer Hinterdeich 35 in der Gemarkung Kirchwerder ist ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb ansässig, der in den letzten Jahren stark expandierte. Der Flächenbedarf ergibt sich vor allem aus dem bei Pflegemaßnahmen anfallenden Schnitt- und Mähgut. Bisher erfolgte die Lagerung und Verarbeitung des Schnittguts zu Kompost ungeregt, mit daraus folgenden Belastungen für die Umwelt und das Landschaftsbild. Der Betrieb einer Kompostieranlage im Bereich der Vier- und Marschlande ist stadtwirtschaftlich notwendig, da hier u.a. durch die an den vorhandenen Gräben vorgenommenen Pflegearbeiten Schnitt- und Mähgut anfällt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kirchwerder 25 soll der Gewerbebetrieb an diesem Standort gesichert werden, sowie die negativen Auswirkungen der Nutzung gemildert und eine für das Landschaftsbild verträgliche Einbindung des Betriebes gewährleistet werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 60. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Baufläche, Fläche mit Dorf- oder Wohngebietscharakter und Fläche für die Landwirtschaft dar.

3.1.2 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 des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus „Gewerbe, Industrie, und Hafen“, „Dorf“ und „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Biotopentwicklungsräume „Industrie, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a), „Dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotopelementen“ (11b), „Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen“ (9a) sowie als wertvolles Einzelbiotop „Kleingewässer, Qualmgewässer und Bracks“ dar. In beiden Programmen wird für das Plangebiet Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

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.

3.2.2 Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2.3 Naturschutz

Für das Plangebiet gilt das Hamburgische Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281) zuletzt geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356).

Im Plangebiet befindet sich ein nach § 28 HmbNatSchG gesetzlich besonders geschütztes Biotop. Es handelt sich um das „Herrenbrack“.

3.2.4 Landschaftsschutz

Für Teile des Plangebiets gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Kirchwerder vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 100), zuletzt geändert am 1. August 2000 (HmbGVBl. S. 265).

Das Herrenbrack und dessen nähere Umgebung liegen in diesem Landschaftsschutzgebiet.

3.2.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Der Betrieb beabsichtigt auf seinem ca. 4,3 ha großen Betriebsgelände pro Jahr 12000 m³ kompostierbares Material umzusetzen. Bei einer Lagerungsdichte von 0,45 t/m³ entspricht dies 5400 t pro Jahr bzw. 14,8 t pro Tag. Der Betrieb befand sich vor In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes im Außenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Kirchwerder 25

begründet somit ein Vorhaben, das nach Nummer 8.4.2 der Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 sowie § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380) (Anlagen zur biologischen Behandlung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Durchsatzleistung von 10 bis 50 t Einsatzstoffen je Tag) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 Nummer 3 UVPG nach einer standortbezogenen Vorprüfung UVP-pflichtig ist. Daraus erwächst auch die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB.

3.2.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im April 1997 wurde die städtebauliche und landschaftsplanerische Strukturuntersuchung „Süderquerweg/ Warwischer Hinterdeich“ erstellt, die auch das Plangebiet umfasste. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeflossen.

Für das Plangebiet wurde im Dezember 2001 ein schalltechnisches Gutachten und im August 2002 ein Gutachten zu Geruchsemissionen und Geruchsimmissionen erstellt. In beiden Gutachten wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung untersucht.

Für einen Teilbereich des Plangebietes - die Aufschüttung westlich des südlichen Bracks - wurde im Juni 2002 eine orientierende Untersuchung des Untergrundes auf Verunreinigungen durch Schwermetalle erstellt.

Für die Aufbereitung des Regenwassers aus der Kompostfläche und der angrenzenden Fahrbahn wurde im Februar 2001 zur Abschätzung ein erster Bemessungsentwurf einer Abwasserbehandlungsanlage (hier als Pflanzenkläranlage) aufgestellt. Das Grundstück liegt an einer mit einem öffentlichen Schmutzwasserdruckziel besetzten Straße, so dass das anfallende Schmutzwasser hier einzuleiten ist. Die Art der Abwasserbehandlung und die Einleitungsmengenbegrenzung des gewerblichen Abwassers aus der Kompostierung wird im Rahmen eines immissionsschutz- und abwasser- bzw. wasserrechtlichen Verfahrens ermittelt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Landschafts- und Siedlungsstrukturen

Die Straße Warwischer Hinterdeich verläuft auf der schmalen Deichkrone ca. 3 bis 4 m über dem Gelände. Überwiegend binnendeichs begleitet ein einreihiges Siedlungsband den Deich. Das Gebiet ist durch gartenbauliche Nutzungen, das heißt Grünland, Acker oder Obstplantagen, geprägt. Das Marschland ist von parallelen Gräben durchzogen. Auffällig ist der häufige Richtungswechsel der Landschaftsstruktur, der sich aus der gekrümmten Deichlinie ergibt. Die umgebende Landschaft ist von der erhöhten Position des Deiches aus erlebbar. Zwischen den Gebäuden sind weite Ausblicke auf die dahinterliegende Kulturlandschaft möglich. Hervorzuheben ist die Häufung von baumumstandenen Bracks in diesem Landschaftsbereich (vgl. die Strukturuntersuchung „Süderquerweg/Warwischer Hinterdeich“).

Die Bebauung entlang des Deiches besteht überwiegend aus Wohngebäuden. Sie sind meist zweigeschossig an den Fuß des Deiches gebaut, jedoch liegt nur das oberste Geschoss oberhalb der Deichkrone. Die Gebäude erscheinen daher im Straßenbild eingeschossig. Die Firstrichtung verläuft in der Regel parallel zur Deichlinie. In den hinteren, tiefer gelegenen Grundstücksbereichen liegen Gärten oder eingeschossige schmale Nebengebäude. An diese Bebauung schließen sich in östlicher Richtung verglaste Gewächshäuser an, die mit ihrer Firstrichtung rechtwinklig zum Deich stehen. Die räumliche Dichte der baulichen Anlagen nimmt vom Deich aus in Richtung der freien Landschaft ab.

Die besondere landschafts- und kulturgeschichtliche Identität der Vier- und Marschlande ist im Bereich des Warwischer Hinterdeichs insgesamt noch gut ablesbar. Als milieutypische Strukturen und Elemente der Kulturlandschaft sind besonders zu nennen die charakteristische Abfolge von Bebauung, dann Glashäusern und schließlich Grünland- und Ackerflächen, die unverstellte Weiträumigkeit der Kulturlandschaft sowie die Bracks und das dichte Netz der Entwässerungsgräben.

Auf den Betriebsflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs bewirkt der zur Zeit unregelmäßige Landschaftsverbrauch einen deutlichen Qualitätsverlust des Landschaftsbilds. Die Beeinträchtigungen sind im Einzelnen:

- Verlust und Überformung von landschaftsspezifischen Elementen, insbesondere des Grünlands und der Gräben,
- Störung des Landschaftserlebens durch Lärm- und Geruchsimmissionen, die sich aus dem Betrieb des Kompostwerks ergeben,
- sichtraumbehindernde und maßstabsverändernde Kompostmieten.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzungen

Direkt am Deich gibt es zwei zweigeschossigen Wohngebäude aus rotem Mauerwerk mit Satteldach. Die Firstrichtung verläuft parallel zur Deichlinie. Auf der Rückseite schließen sich Nebengebäude an, die als Büro oder Werkstatt genutzt werden. Sie bestehen aus den ursprünglichen schmalen Nebengebäuden und umgenutzten, zum Teil in Massivbauweise ausgebauten Glashäusern. Die Fläche der Wohn- und Nebengebäude beträgt ca. 1800 m². Innerhalb dieses bebauten Bereiches befindet sich ebenfalls ein Glashaus mit Firstrichtung parallel zur Deichlinie, umgenutzt als Unterstand für Maschinen mit einer Größe von ca. 800 m². Die Tiefe dieses bebauten Streifens beträgt ab dem Fuß des Deiches etwa 50 m.

Die Nutzungen in Richtung Osten, d.h. in Richtung der freien Landschaft, bestehen aus:

- zwei ungenutzten Glashäusern mit einer Fläche von ca. 2.900 m², direkt hinter der Bebauung am Deich gelegen,
- einem Pferdestall, erbaut in verschalter Holzkonstruktion, mit einer Fläche von ca. 176 m², am südlichen Brack gelegen,
- eingeschossigen Gebäuden, erbaut in verschalter Holzkonstruktion, genutzt als Abstellraum und Lager, mit einer Fläche von ca. 500 m², am Nordrand des Plangebietes gelegen,
- offenen, versiegelten Stellplätzen mit einer Fläche von ca. 5.800 m², hinter der Bebauung

am Deich gelegen,

- versiegelten Lagerplätzen für kompostierbares Material, Bauschutt und ähnlichem mit einer Fläche von ca. 11.000 m². Die Flächen erstrecken sich bis an die östliche Grenze des Plangebietes,
- unversiegelten Kompostflächen mit einer Fläche von ca. 4.000 m², die Flächen erstrecken sich bis an die östliche Grenze des Plangebietes,
- Grünflächen und Gewässer mit einer Fläche von ca. 29.000 m², gelegen am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes im Bereich der zwei Bracks,
- Innerbetrieblicher Verkehrsfläche mit einer Fläche von ca. 10.000 m², verteilt über das gesamte Plangebiet.

3.4.3 Natürliche Grundlagen

Boden:

Bodenstruktur und Geländegestalt des Marschbodens wurden durch folgende Maßnahmen erheblich beeinträchtigt und überformt:

- Bebauung und Bodenversiegelung für Lager-, Rangier- und Parkplätze,
- starke Bodenverdichtung und potenzielle Stoffeinträge durch die mehrere Meter hohen Bodenmieten der Kompostierung und durch den Schwerlastverkehr,
- Altholz-, Material- und Bauschuttlager sowie Bodenauffüllungen mit sichtbaren Beimengungen von Fremdstoffen (Bauschutt, Ziegelreste etc.) auf der Teilfläche am südlichen Brack.

Wasser:

Mehrere Gräben, Überreste der ehemaligen Grünlandnutzung, durchziehen das Gelände. Bei den parallelen Gräben in West-Ost-Ausrichtung handelt es sich um flache, zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kaum wasserführende Gerinne. Wo die Gräben durch die Kompostierungsflächen verlaufen, sind sie teilweise verfüllt oder verrohrt. Parkplätze, Schuppen und Stützmauern wurden unmittelbar an die Böschungskanten gebaut. Die Uferstreifen werden mit schweren Geräten befahren. Die Fläche nördlich des Grenzgrabens wird von Pferden beweidet.

Der Hauptgraben am östlichen Rand des Gewerbebetriebs weist noch Reste von naturnahen Biotop- und Vegetationsstrukturen auf: ungenutzte, wenn auch sehr schmale Uferstreifen, Wechsel von besonnten und beschatteten Uferbereichen, von alten Kopfweiden durchwurzelte Steilufer, allerdings kaum Flachuferpartien.

Im Plangebiet befinden sich zwei nährstoffreiche Stillgewässer, sogenannte Bracks, die aus ehemaligen Deichdurchbrüchen entstanden und mit dem Grabennetz verbunden sind. Weiteres hierzu siehe Ziffer 3.4.4.

Luft und Lärm:

Zu den Belangen der Lufthygiene und des Lärmschutzes wird auf Ziffer 4.2.1 verwiesen.

3.4.4 Biototypen

Marschgräben mit Ufergehölzen und Gras- und Staudenfluren:

Die Ufervegetation der Marschgräben ist am östlichen Sammelgraben noch recht gut ausgeprägt, innerhalb der Betriebsflächen sind diese standorttypischen Biotopstrukturen nur in Resten vorhanden. Es handelt sich um

- Bewuchs mit Ufergehölzen, das heißt Kopfweiden, Erlen und einige Obstgehölze,
- Böschungsbewuchs und schmale Säume mit ruderalen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren nährstoffreicher, frischer bis feuchter Standorte.

Es treten stellenweise charakteristische Arten der Sümpfe, Röhrichte und Bach-Uferstaudenfluren auf, unter anderem Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*), Zaunwinde (*Calystegium sepium*), Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und Wasserschwaden (*Glyceria maxima*). Bestandsbildend sind verwilderte Grünland-Arten sowie nitrophile Ruderalpflanzen: Brennessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*).

Bracks/ Stillgewässer:

Die Ufer der Bracks sind steil ausgebildet. Verlandungszonen oder Flachwasserbereiche mit Röhrichtpflanzen sind nur sehr kleinflächig vorhanden. Die Wasserflächen sind mehr als zur Hälfte durch Wasserlinsen bedeckt.

Das nördlich gelegene „Herrenbrack“ ist von Ziergartenflächen, baulichen Anlagen (Gartenlauben u.ä.) sowie einer Zufahrt im Uferbereich eingeengt. Dieses Brack ist als Biotop Nr. 45/ Blatt 7422, Biototyp Brack, in der Biotopkartierung Hamburg erfasst und verweist zum Aufnahmezeitpunkt im September 1997 bereits auf eine strukturarme Ausprägung mit nur wenigen typischen Arten. Das Feuchtbiotop ist jedoch entwicklungsfähig.

Am südlichen Brack stockt eine Reihe mit alten Pappeln, die langfristig nur mit geeigneten Pflegemaßnahmen zu halten ist. Das Brack wird durch Bebauung im Uferbereich (Pferdestall) und durch mehrere Meter hoch abgelagerte Holzstämme und Stubben beeinträchtigt.

Sonstige Biototypen und Vegetationsbestände im Plangebiet:

- lückige Ruderalvegetation in sehr jungem Besiedelungsstadium auf den Bodenauffüllungen am südlichen Brack,
- Fichtendickung, mit einigen bodenständigen Laubgehölzen durchmischt und zum Teil schon zusammenbrechend,
- Ziergebüsche und Scherrasen im Umfeld der Bebauung und der Parkplätze,
- Intensivweide für die Pferdehaltung nördlich der Betriebsflächen, von einplanierten und beweideten Gräben durchzogen.

Zusammenfassend betrachtet sind Vegetation und Biotope im Bebauungsplangebiet entweder beseitigt oder erheblich beeinträchtigt und daher zur Zeit mit wenigen Ausnahmen von geringem bis allenfalls mittlerem ökologischen Wert.

In der Biotoptypenkartierung Hamburg von 1997 wird der östliche Graben mit begleitenden Ruderalfluren mit 6 bewertet, das Herrenbrack (ohne Uferbereiche) und das südliche Brack mit seinem Umfeld mit 5, die nördliche Grünlandfläche mit 4 und alle übrigen Flächen des Plangebietes (Erwerbsgartenflächen) mit 2 (Skala: 1 = niedrig bis 9 = hoch).

3.4.5 Baumbestand

Erhaltenswert und prägende Bäume sind

- einige alte Kopfweiden mit Stammdurchmessern über 1 m am östlichen Sammelgraben,
- eine sehr alte Kopfweide mit einem Stammdurchmesser von über 2 m sowie eine Pappelreihe am südlichen Brack,
- parkartige Baumbestände mit vier mächtigen Trauerweiden am Herrenbrack,
- eine Reihe von Kastanien am nördlichen Sammelgraben.

Im Bereich der Zufahrten und Stellplätze hat der Betrieb zahlreiche Neupflanzungen mit jungen Trauerweiden als Einzelbäumen durchgeführt.

3.4.6 Tierarten

Faunistische Aufnahmen wurden aufgrund des gering eingeschätzten Lebensraumpotenzials nicht durchgeführt. Besondere Tierartennachweise sind nicht bekannt. Es sind lediglich sehr kleinflächige Vegetationsbestände vorhanden, die für einige Arten oder Artengruppen geeignete Biotopstrukturen bieten könnten, das heißt:

- Ufergehölze, insbesondere Kopfweiden mit dickstämmigem Alt-, Tot- und Faulholz (Nistplätze für Höhlenbrüter, Nischen für Mulm bewohnende Insektenarten),
- fragmentarisch naturnahe Uferzonen (mögliche Laichplätze für Amphibien in Verbindung mit Sommerlebensräumen in der weiteren Umgebung),
- blütenreiche Krautsäume und Spontanvegetation (Insektennahrung).

4 Umweltbericht - Zusammenfassung, Gesamtbewertung und planerische Bewältigung der Umweltauswirkungen der Planung

4.1 Umweltrelevante Merkmale des Vorhabens

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die derzeitige Situation, die zu einer erheblichen Störung des Landschaftsbildes führt, zu verbessern und die weitere betriebliche Entwicklung zu regeln und abzusichern. Im Einzelnen sind hier folgende Maßnahmen zu nennen:

- Anlage eines Parkplatzes (50 X 100m),
- Abwasserbehandlungsanlage gemäß § 2 Nr. 4,
- Bau von Betriebsstraßen,
- Herstellung einer Fläche für die Lagerung von Baumaterial: Die Größe der Fläche soll 30 X 40 m betragen,
- Errichtung einer Kompostierungsanlage mit einer Aufnahmekapazität von höchstens 5400t bzw. 12000 m³ pro Jahr. Hierzu wird eine Fläche von ca. 6.500 m² mit einer wasserundurchlässigen Asphaltdecke befestigt. Es wird ausschließlich Grünabfall kompostiert. Der Betrieb der Kompostieranlage erfolgt montags bis freitags in der Zeit von 7:00 – 17:00 Uhr, wobei das Anfahren der Abfälle an jedem Arbeitstag erfolgt, das Schreddern der Abfälle und Sieben der kompostierten Massen einmal in der Woche von montags bis freitags. Hierzu werden für die Anlieferung-, Vor- und Haupttrotte

- sowie für die Fertigware Mieten bzw. Lagerflächen errichtet. Das Umsetzen des Materials zwischen den Mieten und der Lagerfläche erfolgt mit Hilfe eines Radladers.
- Errichtung von Schüttboxen im Bereich der Kompostierungsanlage. Die Schüttboxen dienen der Lagerung von aufbereitetem Baumaterial, Erdaushub, Kies, Sand und Beton. Sie werden durch massive Wände, die abgestuft 1 bis 2,5 m hoch sind, abgetrennt,
 - Herstellung zweier naturnaher Flächen im Norden und Süden des Plangebiets.
 - Neuanlage eines Entwässerungssystems aus offenen Gräben,
 - Eingrünung des Geländes.

4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt liegen neben dem bereits erwähnten noch folgende Gutachten und sonstige Unterlagen zugrunde:

- Gutachten zu Geruchsemissionen und Immissionen durch ein geplantes Kompostwerk (Grünabfallkompostierungsanlage).
- Schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet.
- Ermittlung des Schalleistungspegels und der Schallemission der mobilen Zerkleinerungsanlage
- Orientierende Untersuchung des Untergrundes auf Verunreinigungen durch Schwermetalle einschl. Arsen auf dem Abreitplatz Warwischer Hinterdeich 35.

4.2.1 Schutzgut Luft

Sporen:

Zu den geplanten Tätigkeiten auf dem Gelände des Garten- und Landschaftsbaubetriebes gehört die Kompostierung der Grünabfälle. Grundsätzlich ist hierbei eine Erhöhung der Belastung der Luft nicht auszuschließen. Die nächste Wohnbebauung befindet sich in ca. 200 m Entfernung in westlicher Richtung. Um gesundheitliche Risiken für die Bevölkerung beurteilen zu können, wurde die Untersuchung einer vergleichbaren Anlage ausgewertet. Hierbei wurden die Konzentrationen der vorgefundenen Bakterien mit Konzentrationen, die in der „natürlichen“ Außenluft bekannt sind, verglichen. Der Vergleich zeigt, dass im ungünstigsten Ausbreitungsfall in einer Entfernung von 150 m in Windrichtung rechnerisch Luftkonzentrationen entstehen können, die oberhalb der Vergleichswerte liegen. Die in der Literatur beschriebenen möglicherweise krankheits- oder allergieauslösenden Luftkeimkonzentrationen für Pilze und Actinomyceten werden bei den betrachteten Entfernungen von 100 bis 1.000 m nicht erreicht. Für die betrachtete Vergleichsanlage wird davon ausgegangen, dass sich das Risiko für eine akute Gesundheitsschädigung auch im ungünstigsten Ausbreitungsfall nicht erhöht. Da diese Anlage mit 4500 t pro Jahr annähernd so groß ist wie die geplante Anlage des Vorhabensträgers, ist davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Fall keine höheren Werte zu erwarten sind.

Inwieweit der Einsatz einer Befeuchtungsanlage erforderlich ist, wird im Rahmen des immissionschutzrechtlichen Verfahrens geprüft; sie kann als Minderungsmaßnahme zur Staubreduzierung und gegen die Ausbreitung von Sporen dienen.

Stäube, Luftschadstoffe und Geruch:

Sowohl im Bereich der geplanten Schüttboxen als auch in der Kompostierungsanlage kann es witterungsabhängig zu erhöhter Staubeentwicklung bzw. der Freisetzung von Luftschadstoffen kommen, und zwar insbesondere innerhalb der Schüttboxen während der Be- und Entladevorgänge von Sanden und Kiesen und in der Kompostierungsanlage bei starker Trockenheit während der Schredderarbeiten sowie beim Umsetzen der Mieten. Um die Belas-

tung der Umwelt zu verringern, ist vorgesehen, die vorgenannten Flächen mit einer mobilen Berechnungsanlage zu versehen. Genaueres wird sich auch hierbei durch das immissionschutzrechtliche Verfahren ergeben.

Hinsichtlich von der Anlage ausgehender Geruchsbelästigungen wurde im August 2002 ein Gutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass an den benachbarten Wohnhäusern keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Lärm:

Zur Beurteilung der von dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb ausgehenden Lärmbelastung und möglicher Schallschutzmassnahmen wurde im Dezember 2001 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Bei der Untersuchung der Lärmquellen wurden die schallrelevanten Vorgänge des Betriebes wie LKW- und PKW-Bewegungen, Einsatz von Baggern und Radladern sowie der für die Kompostierungsanlage erforderliche Groß-Schredder berücksichtigt. Die saisonbedingt nachts eingesetzten Schneeräumfahrzeuge des Garten- und Landschaftsbaubetriebes wurden ebenfalls erfasst.

Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass ohne den Einsatz des Schredders die nach TA Lärm zulässigen Immissionswerte deutlich unterschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte erfolgt auch nachts beim Einsatz von Schneeräumfahrzeugen nicht.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden aber bei Einsatz des Groß-Schredders tagsüber überschritten. Somit sind für den Betrieb dieses Schredders schallmindernde Maßnahmen erforderlich. Hierzu gehört auch eine entsprechende Entfernung des Schredders von der angrenzenden Wohnbebauung.

4.2.2 Schutzgut Boden

Bei dem auf dem Betriebsgelände vorhandenen Boden handelt es sich um wasserdurchlässige Aufschüttungen, wobei der Oberboden bis 30 cm und tiefer verändert ist.

Auf dem Betriebsgelände sind bisher keine Kontaminierungen des Bodens nachgewiesen worden. Die Aufschüttung südlich der geplanten Stellplätze wurde im Juni 2002 auf Schwermetalle einschließlich Arsen untersucht. Danach bestehen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Grundwasser und Boden keine Gefährdungen. Weitere Untersuchungen werden als nicht erforderlich angesehen.

Die Kompostierungsanlage soll mit einer Asphaltdecke versiegelt werden, so dass in diesem Bereich keine schädlichen Substanzen in den Boden gelangen können.

Insgesamt werden folgende Flächen versiegelt:

Kompostierungsanlage, Asphalt: ca. 7.800 m².

Umfahrten, gepflastert: ca. 5.500 m².

Schüttboxen: ca. 1.900 m².

Stellplätze, wassergebunden: ca. 3.900 m².

Lagerflächen, gepflastert: ca. 1.100 m².

4.2.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten Untersuchungen der vorhandenen Vegetation im Juli 2000 ergaben, dass die natürliche Vegetation und die Biotope erheblich beeinträchtigt und zurzeit von geringem bis sehr geringem ökologischen Wert sind. Faunistische Aufnahmen wurden nicht durchgeführt, da besondere Tierartennachweise nicht bekannt sind und das Lebensraumpotenzial als gering eingeschätzt wird. Das nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützte Biotop „Herrenbrack“ wird von dem Planungsvorhaben nicht direkt berührt, weil es durch eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von dem Sondergebiet getrennt ist. Eine weitere negative Entwicklung durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Klima

Durch die geplante Versiegelung der Flächen sowie durch die Wärmeerzeugung beim Kompostierungsvorgang kann es zu einer vermehrten Wärmeabstrahlung kommen. Diese wird durch die ebenfalls während des Kompostierungsvorganges entstehende Verdunstung wieder ausgeglichen. Auswirkungen auf das Klima, die von dem geplanten Vorhaben ausgehen, sind somit nicht zu erwarten.

4.2.5 Schutzgut Landschaft

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen bestehende städtebauliche Missstände beseitigt werden, durch die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird. Zu nennen ist hier die Höhe und Lage von Kompostmieten, der Verbau eines Brackufers, sowie die Bepflanzung großer Flächen mit nicht ortstypischen Gehölzen. Die dargestellten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen durch die Festsetzung von Maßnahmeflächen verringert werden (siehe hierzu Ziffer 5.5).

Eine andauernde Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist hiernach vor allem durch die ermöglichte Bebauung durch Lagergebäude mit einer Höhe von bis zu 9 m über Normal Null gegeben.

4.2.6 Schutzgut Wasser

Auf dem Betriebsgelände sollen lediglich die erforderlichen Umfahrten, die Flächen für das Materiallager sowie die Schüttboxen gepflastert werden. Da auf diesen Flächen unbelastetes Oberflächenwasser zu erwarten ist, sollen die gepflasterten Flächen mit ausreichendem Quergefälle zu den angrenzenden Grünflächen hergestellt werden. Das Oberflächenwasser kann so den Grünflächen zur Versickerung zugeführt werden.

Die für Stellplätze vorgesehenen Flächen sollen als wassergebundene Oberflächen versickerungsfähig hergestellt werden.

Nur das Gelände der Kompostierungsanlage wird wasserundurchlässig mit einer Asphaltdecke versiegelt. Das dort anfallende, durch die Kompostmieten sickernde Niederschlagswasser wird gesammelt und über unterirdisch verlegte Abwasserleitungen einer Abwasserbehandlungsanlage zugeführt. Die Art der Abwasserbehandlung nach dem Stand der Technik ergibt sich aus dem nachfolgenden abwasser- bzw. wasserrechtlichen Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren in Verbindung mit dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren der Kompostierungsanlage.

4.2.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern auf dem Betriebsgelände ist nicht bekannt.

4.2.8 Schutzgut Mensch

Der Schutz der in der unmittelbaren Nachbarschaft lebenden Menschen wird bereits in den zuvor beschriebenen Ziffern Luft und Lärm berücksichtigt.

Ein in der Umgebung vorhandener Campingplatz liegt in ausreichender Entfernung (ca. 300 m), so dass die betrieblichen Vorhaben keine Auswirkungen auf diese Einrichtung haben.

4.2.9 Wechselwirkungen

Teilweise bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Wie bereits in Ziffer 4.2.6 erläutert, wurden die Auswirkungen der betrieblichen Vorhaben auf die Schutzgüter Boden und Wasser abgewogen.

Weitere Wechselwirkungen bestehen zwischen dem Schutzgut Mensch und den Schutzgütern Luft, Lärm und Klima. Diese wurden bereits behandelt.

4.2.10 Minderungsmaßnahmen

Folgende Minderungsmaßnahmen sind im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt vorgesehen:

- Einsatz einer Befeuchtungsanlage sowohl in der Kompostierungsanlage als auch im Bereich der Schüttboxen,
- Anlage einer Abwasserbehandlungsanlage
- Begrenzung der Höhe der Mieten auf 4,9 m bzw. 5,4 m über Normal Null,
- Beseitigung baulicher Anlagen, Holzlager und Befestigungen im Uferbereich sowie Renaturierung der Bracks,
- Entfernung des vorhandenen Abreitplatzes,
- Beseitigung des Fichtenbestandes und Herrichten einer Maßnahmefläche,
- Herrichten einer Maßnahmefläche im nördlichen Grundstücksteil,
- Anlage von naturnahen Uferstreifen entlang der Gräben,
- Anpflanzung von 2 Gehölzreihen auf dem Betriebsgelände, durch die die ursprünglichen Grabenstrukturen wieder sichtbar werden,
- Herstellung einer neuen Grabenverbindung zwischen Herrenbrack und östlichem Graben sowie Schutz des durch das Betriebsgelände führenden Grabens.

Die Realisierung der Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag gesichert.

4.2.11 Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb verursachten Störungen zu vermindern und die weitere betriebliche Entwicklung zu regeln und zu sichern. Dazu sind insbesondere Festsetzungen zur Höhenbeschränkung der Kompostmieten und zur Regelung der Entwässerung sowie Maßnahmen zur Renaturierung erforderlich.

Eine andauernde Störung des Landschaftsbildes wird allerdings vor allem von den bis zu 9 m über Normal Null hohen Lagerhallen ausgehen.

Durch den Einsatz einer Befeuchtungsanlage soll die Belastung sowohl des Betriebspersonals als auch der Anwohner durch Stäube, Sporen und andere Luftschadstoffe vermindert werden.

5. Planinhalt

5.1 Mischgebiet

Die Flächen entlang des Warwischer Hinterdeichs werden unter Berücksichtigung des Bestandes (vgl. Ziffer 3.4.2) als Mischgebiet ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird die typische Deichrandbebauung mit der Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe als erste Zone hinter dem Deich erhalten und bei weiteren Bauvorhaben gesichert.

Die festgesetzten westlichen Baugrenzen entlang des Deichfußes gewährleisten, dass bei einer Neubebauung die typische Gebäudefluchtlinie am Warwischer Hinterdeich nicht überschritten wird.

Die festgesetzten Baugrenzen auf der Nord-, Ost- und Südseite des Mischgebietes gewährleisten, dass im Osten die ortsübliche Tiefe der Deichrandbebauung nicht überschritten wird und im Norden und Süden ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und den Flächen zum Schutz der Landschaft eingehalten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen in der Mitte des Mischgebietes halten zwei Streifen rechtwinklig zum Deich von Bebauung frei. Im Mischgebiet sind bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig (vgl. § 2 Nr. 16). Die dadurch entstehenden Streifen stellen eine Öffnung in der Siedlungsreihe her und gewährleisten den ortstypischen Durchblick in die Landschaft.

Es wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Geländeoberfläche am Fuß des Deiches gilt als Bezugspunkt. Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch Gebäude, die an der Deichböschung errichtet sind. Am Deichfuß sind sie zweigeschossig errichtet. Da jedoch nur das Obergeschoss die Deichkrone überragt, erscheinen die Gebäude im Straßenbild als eingeschossige Gebäude. Es ist das Ziel des Bebauungsplanes, dieses prägende Element als ländliches Erscheinungsbild zu sichern.

Unter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise und der Sicherung der erwünschten Blickbeziehungen vom Deich in die freie Landschaft wird eine Einzelhausbebauung mit offener Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung dient der Bewahrung der ortstypischen kleinteiligen Baustruktur der Vier- und Marschlande. Sie trägt dazu bei, dass bauliche Anlagen soweit wie möglich im Einklang mit dem vorhandenen Ortsbild errichtet werden. Die Festsetzung setzt einen Rahmen für Neu- und Umbauten, die sich in das gewachsene Ortsbild einfügen sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Mischgebietes wird mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO (GRZ 0,6 für Mischgebiete) wird somit nicht ausgeschöpft. Durch diese Festsetzung wird an die in den Vier- und Marschlanden vorhandene bauliche Struktur angeknüpft, die durch eine eher lockere Besiedelung, vor allem durch Wohnbebauung, gekennzeichnet ist. § 16 Absatz 6 BauBG ermöglicht eine nach Art und Umfang differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl innerhalb der Baugebiete.

Im Mischgebiet sind Gebäude außerhalb der Baugrenze nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 16). Damit soll gewährleistet werden, dass von der Deichstraße aus Durchblicke auf die Landschaft erhalten bleiben.

Um die Belange des vorhandenen Betriebes zu wahren und der vorhandenen Situation Rechnung zu tragen, wurde nach der öffentlichen Auslegung festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden können (vgl. § 2 Nummer 28). Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

5.2 Sondergebiet

Die östlich an das Mischgebiet angrenzende Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landschaftsbaubetrieb festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil sich das Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (BaunVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) wesentlich unterscheidet. Die Festsetzungen wurden im Hinblick auf das konkrete Vorhaben – einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit einer Kompostierungsanlage – getroffen.

In dem Sondergebiet „Landschaftsbaubetrieb“ ist nur ein Landschaftsbaubetrieb mit Kompostierungsanlage zulässig. Die Kapazität der Kompostierungsanlage wird mit einer Aufnahmekapazität von höchstens 5400 t (entspricht 12000 m³) pro Jahr festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 1). Die Begrenzung auf diesen Höchstwert ist erforderlich, um die negativen Auswirkungen dieser Anlage auf die Umwelt und das Landschaftsbild zu begrenzen und die Einfügung in den Landschafts- und Siedlungsraum zu gewährleisten. Der Bebauungsplan gliedert das Sondergebiet in mehrere Zonen. Diese Gliederung ist aus städtebaulicher, landschaftsplanerischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich.

In den mit „A“ bezeichneten Bereichen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Betriebsgebäude zulässig, die der Lagerung und Verpackung von Komposterde sowie dem Unterstellen von Maschinen und Fahrzeugen des Landschaftsbaubetriebes dienen (vgl. § 2 Nummer 2).

Die Gebäude sind maximal eingeschossig und mit einer Höhe von maximal 8,4 m bzw. 9 m über Normal Null zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen beschränken eine Neubebauung auf die Grundfläche der vorhandenen Gewächshäuser und verhindern eine Ausweitung von Gebäuden über diese traditionell bebaute Zone hinaus. Die Beschränkung der Anzahl der Geschosse und der Gebäudehöhe verhindert das Verstellen des Blickes vom Deich aus auf die weiträumige Landschaft.

Die bebaubare Fläche wird durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens in Ost-West-Richtung in Verlängerung des vorhandenen Grabens gegliedert, um dieses landschaftstypische Element als Struktur zu erhalten.

In den übrigen Bereichen des Sondergebietes sind keine Gebäude zulässig, um der angestrebten abnehmenden Verdichtung der Nutzungen im Plangebiet in Richtung auf die freie Landschaft gerecht zu werden.

In dem mit „B“ bezeichneten Bereich ist nur das Be- und Entladen von Kraftfahrzeugen zulässig (vgl. § 2 Nummer 3), damit ist die Nähe zur Erschließung gewährleistet und kommt auch den betrieblichen Erfordernissen entgegen.

In dem mit „C“ bezeichneten Bereich ist nur die Anlage einer Abwasserbehandlungsanlage zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Auf dieser Fläche kann auch eine Pflanzenkläranlage, ganz oder als Teil der Abwasserbehandlung, unabhängig von der Vorflut, errichtet werden. Die Anforderungen an die Abwasserbehandlung ergeben sich aus dem abwasser- bzw. wasserrechtlichen Verfahren. Hier soll das Abwasser aus den benachbarten Kompostmieten und angrenzenden Fahrbahnen behandelt werden.

In dem mit „D“ bezeichneten Bereich ist nur die Hauptrotte für die Kompostierungsanlage zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). In dem mit „E“ bezeichneten Bereich ist nur die Vorrotte für die Kompostierungsanlage zulässig (vgl. § 2 Nummer 6). In dem mit „F“ bezeichneten Bereich ist nur die Anlage einer Anlieferrotte für die Kompostierungsanlage zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass die geruchsintensiven Rotten in größtmöglicher Entfernung zu den Wohnhäusern errichtet werden und damit die Immissionsgrenzwerte der Geruchs-Immissions-Richtlinie gegenüber den am Warwischer Hinterdeich vorhandenen Wohnhäusern eingehalten werden. Gleichzeitig kommt die Lage der einzelnen Rotten den Betriebsabläufen entgegen. Der Einsatz von Chemikalien ist für die Kompostierung nicht vorgesehen.

In dem mit „G“ bezeichneten Bereich ist der Betrieb eines Schredders zulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Die Schredderanlage liegt aus Gründen des Lärmschutzes möglichst weit von den Wohnhäusern entfernt.

In dem mit „H“ bezeichneten Bereich ist nur die Lagerung von Fertigware (Kompost) und grobem Baumschnitt zulässig (vgl. § 2 Nummer 9). In dem mit „J“ bezeichneten Bereich ist nur die Lagerung von aufbereitetem Baumaterial, Erdaushub, Kies, Sand und Beton zulässig (vgl. § 2 Nummer 10). In dem mit „K“ bezeichneten Bereich ist nur die Lagerung von Baumaterial zulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Nutzungen sind damit im mittleren Bereich des Plangebietes, vom Deich aus gesehen, angeordnet. Die Geruchs- und Lärm-Belästigungen aus diesen Betriebsteilen sind geringer als die Belästigungen aus den Rotten und der Schredderanlage. Die zentrale Lage der drei Flächen entspricht darüber hinaus dem Betriebsablauf innerhalb des Sondergebietes.

In dem mit „IE“ bezeichneten Bereich ist nur die Anlage von Betriebsstraßen zulässig (vgl. § 2 Nummer 12). Entsprechend der Anordnung der einzelnen Betriebsbestandteile innerhalb des Sondergebietes sind diese Flächen für die innerbetriebliche Erschließung vorgesehen. Die Erschließung ist auf das für die Organisation des Betriebes notwendige Maß beschränkt.

Die mit „D“ bis „K“ und die mit „IE“ bezeichneten Flächen sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 13). Damit ist festgesetzt, dass die Flächen für die Rotten, für die Schredderanlage, für die mittleren Lagerplätze und für die Betriebsstraßen mit wasserundurchlässigem Aufbau, z.B. aus Asphalt, herzustellen sind. Es soll damit verhindert werden, dass das aus der Kompostanlage anfallende Wasser eine Verunreinigung der Böden und des Grundwassers verursacht. Das von den befestigten Flächen abfließende Wasser wird in eine Abwasserbehandlungsanlage geleitet.

Die mit „B“ bezeichneten Flächen und die Flächen für Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 14). Damit ist festgesetzt, dass die Fläche zum

Be- und Entladen der Kraftfahrzeuge und die Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Hier sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung unzulässig. Die Festsetzung trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets bei. Der natürliche Wasserkreislauf wird über Versickerung, Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers erhalten und gestärkt. Das Grundwasser wird angereichert und durch die Vorreinigung während der flächenhaften Versickerung besser vor Schadstoffeinträgen geschützt. Dies minimiert die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser und Boden.

Alle Aufschüttungen auf den mit „D“ bis „F“ bezeichneten Flächen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,9 m über Normal Null, auf den mit „H“, „J“ und „K“ bezeichneten Flächen bis zu einer Höhe von maximal 5,4 m über Normal Null zulässig (vgl. § 2 Nummer 15). Durch die Einschränkung der zulässigen Höhen und eine geringere Mietenhöhe im Randbereich sollen die negativen Auswirkungen der Mieten und Lagerstätten auf das Landschaftsbild eingeschränkt werden.

Das Sondergebiet ist gegenüber den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch einen Stahlmattenzaun oder Gleichwertigem mit einer Höhe von bis zu 2 m über Gelände abzugrenzen (vgl. § 2 Nummer 21). Eine Beeinträchtigung der Uferschutzstreifen durch lagerndes Material oder LKW-Verkehr wird dadurch verhindert und damit die Entwicklung der Bepflanzung gesichert. Ein Stahlmattenzaun stellt eine haltbare und dauerhafte Abgrenzung dar und ist damit auch für den Betreiber gegenüber vordergründig kostengünstigeren Materialien als wirtschaftlich anzusehen.

Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur offene Stellplätze ohne Schutzdach zulässig (vgl. § 2 Nummer 20). Damit wird der Blick in die Landschaft nicht durch großflächige Bauten beeinträchtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes wird mit einer Grundflächenzahl von 0,95 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO ermöglicht die Konzentration der einzelnen Betriebsteile, was städtebaulich gewünscht ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die hohe Ausnutzung nicht beeinträchtigt. Durch umfangreiche Verbesserungen zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes auf den unmittelbar angrenzenden Maßnahmenflächen ist das Einfügen der hoch ausgenutzten Flächen in die Umgebung gewährleistet; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können damit vermieden werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der hohen Ausnutzung ebenfalls nicht entgegen.

5.3 Gestalterische Anforderungen

Im Bereich des Mischgebiets werden gestalterische Anforderungen festgesetzt, damit sich eine Neubebauung in das zum größten Teil noch vorhandene, traditionelle Erscheinungsbild der Bebauung einfügt. Die Regelungen zu Gebäudehöhe, Fassadenmaterialien, Dachform und -aufbauten sind erforderlich, um die Einfügung der Gebäude in die Eigenart der Umgebung zu gewährleisten und ein verhältnismäßig homogenes stadtgestalterisches Erscheinungsbild zu erzielen. Der Gebäudebestand im Plangebiet weist typische Elemente auf, die für neue Bauvorhaben aufgegriffen werden sollen. Die gegebene Struktur des deichbegleitenden Siedlungsbandes soll unterstrichen werden. Mit den Festsetzungen soll die vorhandene Dachform gesichert und die Einfügung neuer Gebäude durch die Wahl der Materialien und Farbe gewährleistet werden. Hierzu wird im Einzelnen festgesetzt:

Im Mischgebiet sind die Außenwände von baulichen Anlagen in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen; für Nebengebäude ist Putz oder Holzverblendungen zulässig (vgl. § 2 Nummer 17). Diese Festsetzungen 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. Die Einfügung neuer Gebäude ist durch dieses wichtige Gestaltungselement sichergestellt.

Die Dachlandschaft prägt bei der festgesetzten Bauweise maßgeblich das Erscheinungsbild der Ortslage. In Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen und zwecks Verhinderung städtischer Bauformen sind im Mischgebiet entlang der Straße die Dächer von Gebäuden als Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 52 Grad auszubilden.

Im Mischgebiet dürfen Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Einschnitte, wie z.B. Gauben und Loggien, insgesamt eine Länge haben, die höchstens 1/3 der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht (vgl. § 2 Nummer 18). Um das typische Bild entlang der Deichstraßen zu erhalten ist es erforderlich, die Bandbreite der Dachneigungen für Bauvorhaben einzugrenzen und maßstabsprengende Dachaufbauten zu vermeiden.

Im Mischgebiet sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen, Reetdächer sowie begrünte Dächer zulässig. Für Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungen zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 19). Mit dem Ausschluss derartiger Dacheindeckungen wird an die hergebrachte Art und Farbgebung der Dachdeckung in den Vier- und Marschlanden angeknüpft und einem allzu heterogenem, häufig modischem Erscheinungsbild vorgebeugt. Durch glänzendes Dachdeckungsmaterial werden Gebäude besonders hervorgehoben. Dies widerspricht dem Ziel, eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten, die sich in die zurückhaltende Farbigkeit der Vier- und Marschlande einfügt.

Weiterhin wird im Mischgebiet für Gebäude entlang der Straße die Firstlinie parallel zur Deichlinie festgesetzt. Dies entspricht der in diesem Bereich üblichen Gebäudestellung. Darüber hinaus würden giebelständige Gebäude die sehr schmale Deichstraße zu sehr beherrschen, während traufständige Gebäude in ihrem Erscheinungsbild zurückhaltender wirken.

5.4 Straßenverkehrsflächen /Erschließung

Das Grundstück des Landschaftsbaubetriebes ist zur Zeit über die Straße Warwischer Hinterdeich erschlossen.

Beim Warwischer Hinterdeich handelt es sich nicht um eine Straße des Vorbehaltensnetzes. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung für das Plangebiet wurde deshalb die Erschließung des Landschaftsbaubetriebes geprüft.

Danach ist festzustellen, dass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann. Eine alternative Anbindung des Betriebes an den Süderquerweg wurde erwogen, jedoch standen die Auswirkungen dieser alternativen Anbindung – Kosten für den Vorhabenträger, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Zerstörung eines wertvollen Naturraumes, Belastungen für die Anwohner des Süderquerweges – in keinem Verhältnis zum Nutzen, so dass sie nicht weiterverfolgt wurde.

Die schalltechnische Untersuchung des LKW- und PKW-Verkehrs von 2001 hat eine Unterschreitung der zulässigen Immissionswerte ergeben.

Zur Regelung des innerbetrieblichen Ablaufes und zur Beschränkung der Erschließung auf das für den Betrieb notwendige Maß werden im Plangebiet Betriebsstraßen festgesetzt.

5.5 Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen

5.5.1 Anpflanzungsgebot

Anzupflanzende großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18/20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Als Baumarten für Einzelbäume sind Stieleichen (*Quercus robur*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume im Sondergebiet sind in Abständen von 10 m in einer Reihe zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 22). Alle übrigen Gehölze sind als Sträucher oder Heister zu pflanzen. Die bestehenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. Ziffer 5.5.3).

Die Verwendung einheimischer Gehölze dient der langfristigen Erhaltung des gebiets-typischen Charakters der vorhandenen Vegetation. Mit der Festsetzung entsprechender Pflanzgrößen soll bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine möglichst große visuelle und räumliche Wirkung der Bäume erzielt und damit die Einfügung der Kompostierungsanlage gewährleistet werden. Eichen und Eschen sind standorttypische ausdauernde Großbäume und wurden deshalb festgesetzt, weil sie sich besonders gut in das Landschaftsbild einfügen. Die Reihenbepflanzung knüpft an die ehemals vorhandene Grabenstruktur mit ihrem typischem Randbewuchs an.

Für das Anpflanzungsgebot von Einzelbäumen sind 24 großkronige Bäume zu verwenden. Als weitere anzupflanzende Bäume sind fünf hochstämmige, großkronige Bäume am Herrenbrack dargestellt.

Flächige Anpflanzungen mit Bäumen und freiwachsenden Hecken sind strukturbildende Grünelemente. Sie gliedern die gewerblich genutzten Flächen und verbessern deren landschaftliche Einbindung in die Umgebung. Außerdem wirken sie innerhalb der überwiegend vegetationsfreien und teilversiegelten Flächen der Kompostierungsanlage temperaturlausgleichend. Durch Beschattung, Verdunstung und Staubbinding beeinflussen sie die örtlichen Klimaverhältnisse positiv.

Eine Pflanzenvorschlagsliste ist im Anhang beigelegt.

5.5.2 Erhaltungsgebot/ Ersatzpflanzverpflichtung

Für die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 23). Die bestehenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als zu erhaltende Einzelbäume sind im Plan festgesetzt:

- vier Trauerweiden und weitere Laubbäume in Gruppen am Herrenbrack,
- die Kopfweide und die Reihe mit elf Pappeln am südlichen Brack,
- die Reihe mit fünf Kopfweiden am Graben auf der Südostgrenze,
- die Reihe mit zwölf Kastanien am nördlichen Sammelgraben
- die achtzehn jungen Trauerweiden im Bereich der Zufahrt und der angrenzenden Stellplätze.

Die festgesetzten Kopfweiden und Pappeln an den Gewässern sind durch einen fachgerechten und turnusmäßigen Schnitt alle 5 bis 8 Jahre als Kopfbäume dauerhaft zu unterhalten; dies gilt auch für die Ersatzpflanzungen (vgl. § 2 Nummer 24).

Die Festsetzung schafft die Voraussetzung für die dauerhafte Erhaltung wertvoller Bäume mit ihren besonderen Lebensraumfunktionen für die Tierwelt an den vorhandenen Standorten. Auch für das Orts- und Landschaftsbild sind die alten Bäume von besonderer gestalterischer Bedeutung.

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Abgang ein neuer Baum diese ökologischen und gestalterischen Funktionen an gleicher Stelle übernimmt.

Die Festsetzung zur Kopfbaumpflege dient der dauerhaften Erhaltung und Entwicklung dieser landschaftstypischen Kulturform.

5.5.3 Begrünung der Stellplatzanlagen

Auf den festgesetzten Flächen für die Stellplätze ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 25).


Die Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen schafft ökologisch wirksames Grünvolumen, das über Beschattung, Verdunstung, Staub- und Schadstoffbindung zur Kompensation negativer Wirkungen teilversiegelter Verkehrsflächen beiträgt. Die Gliederung durch optisch wirksame Bepflanzung dient der gestalterischen Aufwertung der Anlage und deren Einbindung in das landschaftliche Umfeld. Die Festsetzung, nach jedem vierten Stellplatz einen Baum zu pflanzen, stellt die weitgehend gleichmäßige Überdeckung der Anlage durch die Baumkronen sicher.


Für ein nachhaltiges Wachstum der Bäume muss ein ausreichend bemessener Wurzelraum zur Verfügung stehen. Dies ist umso wichtiger, als die Stellplätze und die Betriebsstraßen teilversiegelt sind und die Luft- und Wasserversorgung der Bäume auf diesen Flächen stark eingeschränkt ist.

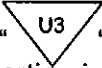
5.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.6.1 Naturnaher Uferbereich

Die als naturnaher Uferbereich festgesetzten Flächen sind in der Planzeichnung mit „“ bezeichnet. Es handelt sich um ca. 10 m breite Flächen. Sie sind in drei Bereiche untergliedert:

Auf der mit „“ bezeichneten Fläche ist ein naturnaher Uferstreifen zu entwickeln und zu unterhalten. Bauliche Anlagen, Fundamente, Altholz- und Stubbenlager sowie Bodenversiegelungen sind von diesen Flächen zu entfernen. Der Fichtenbestand am Brack ist zu roden; die Uferbereiche sind naturnah herzurichten (vgl. § 2 Nummer 26.1).

Auf den mit "  " bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Ufergehölze durch gruppenweise Anpflanzungen mit Weiden und Erlen zu ergänzen. Sie sind mit Pflanzabständen von 1,5 m zu setzen. Die Grabenböschungen sind im Rahmen der Gewässerpflege einmal im Jahr zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen (vgl. § 2 Nummer 26.2). Der Graben am nördlichen Rand des Plangebietes ist mit einem Zufluss in das Herrenbrack zu versehen. Die Maßnahme wird im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Verfahrens realisiert.


Die mit "  " bezeichnete Fläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen. In den gehölzfreien Partien ist einmal alle drei Jahre zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen (vgl. § 2 Nummer 26.3).

Die Festsetzungen dienen der Revitalisierung der Gewässer durch ausreichend breite Pufferstreifen gegenüber den gewerblichen Nutzungen. Die Bracks sollen als besonders charakteristische Elemente der Elbmarschenlandschaft erhalten und entwickelt werden.

Die Funktionen der Gräben für die Biotopvernetzung sollen wieder hergestellt und gestärkt werden. Naturnah gestaltete Gewässer bieten vielfältige Lebensräume für standorttypische und seltene Tier- und Pflanzenarten. Durch ergänzende Ufergehölzpflanzungen wird die Beschattung der Gewässer erreicht. Die sporadische Mahd eines Teils der Flächen schafft gleichzeitig auch besonnte Uferpartien und damit die Voraussetzungen für artenreiche Hochstaudenfluren wechselfeuchter Standorte.

Die auf dem Betriebsgelände vorhandenen Gräben besitzen nur noch zu einem geringen Teil ihre Entwässerungsfunktion. Darüber hinaus liegen sie im Bereich der intensiv genutzten Betriebsfläche. Sie sollen deshalb beseitigt werden und statt dessen ein neuer Zufluss in das Herrenbrack als Ausgleich geschaffen werden.

5.6.2 Sukzessionsfläche

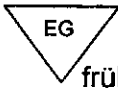
Die mit "  " in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Auf insgesamt einem Drittel der Fläche ist die gruppenweise Anpflanzung von artenreichen und gestuften Gehölzbeständen mit einheimischen und standortgerechten Arten durchzuführen. Der Fichtenbestand ist zu roden und das Gelände ist landschaftsgerecht herzurichten (vgl. § 2 Nummer 26.4 Sätze 1 und 2).

Die Festsetzung sichert diesen Bereich als weitere Pufferzone zwischen den gewerblichen Nutzungen und dem südlichen Brack und dient der Entwicklung von gehölz- und strukturreichen Brachflächen im Umfeld des Gewässers. Die Blickbeziehung vom Deich auf das südliche Brack wird freigehalten. Die ortstypische Abfolge von Bebauung und Freiflächen entlang der Deichlinie bleibt erlebbar.

Innerhalb dieser Sukzessionsfläche ist ein neuer Graben mit einem Flachufer auf der Südseite an zu legen. Das Grabenufer ist einmal alle ein bis zwei Jahre zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen (vgl. § 2 Nummer 26.4 Satz 3). Die Maßnahme wird im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Verfahrens realisiert.

Sukzessionsflächen bieten wichtige Rückzugsflächen für viele Tier- und Pflanzenarten, die auf den intensiv landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben und zum Teil vom Aussterben bedroht sind. Im besonderen Maße trifft das für Insekten und Kleinsäuger zu. Weiter dienen Sukzessionsflächen der Entwicklung ungestörter Bodenfunktionen.

5.6.3 Extensives Grünland

Die mit "  " bezeichnete Fläche ist als zweischürige Wiese zu entwickeln. Die Fläche ist frühestens ab Mitte Juni jeden Jahres zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Alternativ zur Mahd ist eine extensive Beweidung, mit 2 Großvieheinheiten und einem Pflegeschnitt der Weide im Herbst zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bauliche Anlagen mit Holzfassade zur Unterbringung von Pferden zulässig (vgl. § 2 Nummer 26.5).

Die baulichen Anlagen sind eingeschossig, mit einer Höhe von maximal 8,4 m über Normal Null und einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.

Die Grünlandfläche im Norden besteht bereits als Teil einer größeren Weidefläche. Diese landschaftstypische Nutzung soll erhalten bleiben, jedoch in extensiver Form. Durch die extensive Nutzung und Pflege des Grünlands sollen blütenreiche Grünlandgesellschaften als weitere und ergänzende Biotopstrukturen im Bebauungsplangebiet entwickelt werden. Der späte Mähzeitpunkt ermöglicht die Samenreife der meisten Blütenpflanzen. Mit der Beschränkung der Weidedichte wird eine Überweidung der Flächen vermieden.

Die Errichtung von baulichen Anlagen wird hier nur für einen Pferdestall innerhalb der festgesetzten Baugrenze zugelassen. Die Beschränkung der Höhe und der Dachneigung sowie die Festsetzung der Holzfassade erlauben nur bauliche Anlagen in untergeordneten Ausmaßen und entspricht der überwiegenden Nutzung der Fläche als Weide. Mit der Festsetzung einer Holzfassade an dem Stallgebäude wird erreicht, dass das Gebäude den Charakter eines Nebengebäudes erhält und sich besser in die umgebende Landschaft einfügt.

5.7 Wasserflächen

Die vorhandenen Gewässer, das Herrenbrack und das südliche Brack sowie die Gräben im Norden und Osten des Plangebietes werden nachrichtlich als Wasserfläche im Norden, Osten und Süden übernommen.

Im Plangebiet befindet sich ein nach § 28 HmbNatSchG gesetzlich besonders geschütztes Biotop. Es handelt sich um das „Herrenbrack“.

Das „Herrenbrack“ wird durch einen neu anzulegenden Graben (vorgesehene Oberflächenentwässerung) an das Grabensystem angeschlossen.

In der südlichen Maßnahmefläche kann mit dem neu anzulegenden Graben als typischem Gestaltungselement das Orts- und Landschaftsbild bereichert und darüber hinaus eine Verbesserung des Naturhaushalts erreicht werden.

5.8 Oberflächenentwässerung/Schmutzwasserableitung

Das unbelastete Oberflächenwasser aus den Umfahrten und Materiallagern des Sondergebiets soll über die gepflasterten Oberflächen zu den angrenzenden Grünflächen geleitet werden und dort versickern. Das Oberflächenwasser auf den Stellplätzen soll durch die wasser-durchlässige Befestigung der Oberflächen direkt versickern.

Das belastete, durch die Kompostmieten sickernde Niederschlagswasser wird gesammelt und einer Abwasserbehandlungsanlage zugeführt; hierfür ist gemäß § 2 Nr. 4 eine Fläche im Sondergebiet festgesetzt. Die Art der Abwasserbehandlung wird erst nach dem abwasser- bzw. wasserrechtlichen Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren in Verbindung mit dem

immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren der Kompostierungsanlage ermittelt.

Die Schmutzwasserableitung der Grundstücke und Einspeisung in das vorhandene Drucksielsystem wird über ESF-Schächte (Einrichtungen zum Sammeln und Fördern des Abwassers) auf den Grundstücken erfolgen. Aus betrieblichen und wartungstechnischen Gründen sollte jede ESF-Anlage für Sielbetriebsfahrzeuge erreichbar angeordnet werden. Dies wird ermöglicht, indem der Sammelschacht in der Nähe der Grenze zum öffentlichen Grund angeordnet wird. Ferner sind diese von Bepflanzungen mit einem Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten und dürfen nicht überbaut werden, auch wenn die Einrichtungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

5.9 Immissionsschutz

Im Sondergebiet darf zur Einhaltung des für das Mischgebiet zulässigen Beurteilungspegels der flächenbezogene Schalleistungspegel von tags (6.00 – 22.00 Uhr) $L_r = 60$ dB (A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) $L_r = 45$ dB (A) nicht überschritten werden. Im Rahmen von Bau- und Nutzungsanträgen ist nachzuweisen, dass durch entsprechende Maßnahmen die Emissionswerte nicht überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 27).

Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass die Beeinträchtigung durch Lärm für das an das Sondergebiet angrenzende Mischgebiete begrenzt wird. Insbesondere der bei Schredderarbeiten auftretende Lärm ist durch geeignete Maßnahmen so zu reduzieren (z.B. Kapselung des Gerätes), dass der zulässige Beurteilungspegel im Mischgebiet eingehalten wird. Zusammen mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort für den Schredder, der einen größtmöglichen Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung darstellt, kann so das erforderliche Ruhebedürfnis gewährleistet werden.

5.10 Landschaftschutzgebiet

Das Herrenbrack ist in ein Landschaftsschutzgebiet eingebettet, welches vom Hohendeicher See auf über die Straße Warwischer Hinterdeich in das Plangebiet eingreift. Die Ausweisung Landschaftsschutzgebiet verstärkt den Flächenschutz den das Brack als § 28 Fläche genießt. Dieses Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich übernommen.

6 Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft

Die nachfolgende Bilanzierung berücksichtigt nur die Eingriffe, die aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht werden. Sie werden den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegenüber gestellt.

6.1 Boden, Bodenfunktion/ Wasserhaushalt

Da Bodenzustand und Wasserhaushalt funktional eng zusammenhängen, werden diese beiden Faktoren im Weiteren zusammen betrachtet.

Ein hoher Anteil der Flächen weist derzeit keine oder nur sehr eingeschränkte Bodenfunktionen auf. Mittlere Funktionswerte werden lediglich den unversiegelten Flächen im Umfeld der Gräben und Bracks zugeordnet.

Der Bebauungsplan bereitet auf dem Flurstück 6469 folgende Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt vor: Versiegelung des Bodens der Kompostierungsanlage (vollständiger Verlust der Bodenfunktionen) und Verfüllung der kleinflächigen Grabenreste innerhalb der Kompostierungsflächen.

Dem stehen folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - die dem Ausgleich der Eingriffe dienen - gegenüber: Mittel- bis langfristige Regeneration von derzeit beeinträchtigten Bodenfunktionen in den Uferbereichen und im Umfeld der Gewässer durch Entsiegelung, Räumung, Nutzungsaufgabe und natur-nahe Pflege; Neuanlage eines flachen Grabens am südlichen Brack; Extensivierung der Grünlandnutzung.

In dieser flächengebundenen Bilanz sind die Maßnahmen des technischen Umweltschutzes zur Reinigung des Oberflächenwassers aus der Kompostierung nicht berücksichtigt.

Die beschriebenen Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt werden durch die festgesetzten Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz voll kompensiert. Im Plangebiet werden darüber hinaus noch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, so dass sich gegenüber dem Bestand eine deutliche Aufwertung ergibt.

6.2 Tier- und Pflanzenwelt

Für die Tier- und Pflanzenwelt stellt sich die Bilanz ähnlich dar: Ein flächenmäßig erheblicher Verlust an Lebensraumfunktionen wird in erster Linie aus der geplanten Versiegelung der Kompostierungsflächen resultieren. Diese Funktionen sind aktuell jedoch ebenfalls erheblich eingeschränkt.

Eine deutliche Steigerung des Biotopwerts wird durch die Renaturierungsmaßnahmen in den Uferzonen der Gewässer und durch die Grünlandextensivierung erreicht. Die breiten und naturnah auszubildenden Uferstreifen fördern die Biotopvernetzung mit dem weiteren Umfeld.

Die beschriebenen Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt werden voll kompensiert. Das Plangebiet wird gegenüber dem Bestand deutlich aufgewertet.

6.3 Landschaftsbild

Für alle Bereiche, mit Ausnahme des geplanten Mischgebiets, wo die Situation im Prinzip gleich bleibt, wird eine Verbesserung des Landschaftsbilds gegenüber der aktuellen Situation eintreten. Dies wird durch die folgenden Maßnahmen erreicht: Neuordnung und Begrünung der Stellplätze; landschaftliche Einbindung der Kompostierungsanlage und Höhenbeschränkung der Kompostmieten; Räumung von Baulichkeiten und Materiallagern aus den Uferzonen und landschaftsgerechte Gehölzpflanzungen an den Gräben und Bracks.

6.4 Zusammenfassung

Für die untersuchten Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild sind insgesamt positive Veränderungen gegenüber dem Bestand zu erwarten. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden nach Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und nach einem entsprechenden Entwicklungszeitraum der Vegetation kompensiert.

Da der Ausgleich auf dem selben Flurstück erfolgt wie der Eingriff, ist eine Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen nicht erforderlich. Im Übrigen wird durch den Durchführungsvertrag die Herrichtung der Flächen gesichert.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Der Vorhabenträger wird in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung der Vorhaben verpflichtet. Der Durchführungsvertrag beinhaltet ergänzend zum Bebauungsplan weitere Regelungen über Nutzungen und Bebauung des Grundstück sowie die Übernahme.

8. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan Bergedorf III in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 15) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 4. Februar 2004 (HmbGVBl. S. 53, 62), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 63.500 m² groß. Davon entfallen auf

- das Mischgebiet ca. 5.600 m²,
- auf das Sondergebiet ca. 28.200 m²,
- auf die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ca. 28.900 m², darin enthalten sind die Wasserflächen mit einer Größe von ca. 5.000 m².
- auf die Straßenverkehrsfläche ca. 800 m².

10. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Grunderwerbs- und Herrichtungskosten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchwerder 25 Anhang 1

Pflanzenvorschlagsliste

Großkronige und hochstämmige Bäume

Stieleiche – *Quercus robur*

Esche – *Fraxinus excelsior* auf Parkplätzen als
nichtfruchtende Sorte *Fraxinus excelsior* „Westhoff's Glory“

Silberweide – *Salix alba*, als Kopfbaum

Sonstige Gehölzarten für Flächenpflanzungen

Roterle – *Alnus glutinosa*

Feldahorn – *Acer campestre*

Pfaffenhütchen – *Euonymus europaeus*

Faulbaum – *Frangula alnus*

Traubenkirsche – *Prunus padus*

Vogelkirsche – *Prunus avium*

Holunder – *Sambucus nigra*

Weiden – *Salix spec.*

Eberesche – *Sorbus aucuparia*

Schneeball – *Viburnum opulus*