

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Kirchwerder 26**

#### **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 5/01 vom 6. Juli 2001 (Amtl. Anz. S. 2401) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 6. Juli 2001 (Amtl. Anz. S. 2402) stattgefunden.

Der überwiegende Teil des Plangebiets war ursprünglich Bestandteil des im Jahr 1999 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurfs Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8 (Aufstellungsbeschluss B 1/93 vom 10. Februar 1993 [Amtl. An. S 337]). Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion wurde abgesehen, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage – im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion zum Bebauungsplanverfahren Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8 am 31. Januar 1994 – erfolgte.

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

#### **2. Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan ist Teil der Ortslage Fünfhausen. Zentral in den Vier- und Marschlanden gelegen, ist sie nach Darstellung des Flächennutzungsplans vorgesehen für eine Ortskernentwicklung, d.h. für eine Entwicklung zu einer leistungsfähigen Versorgungseinheit. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8 sollen eine Reihe von Neubaugebieten sowie Dienstleistungsbetriebe planungsrechtlich zulässig werden, einige Wohn- und Versorgungsgebiete wurden bereits nach § 33 des Baugesetzbuches genehmigt. Ergänzend sollen durch den Bebauungsplan Kirchwerder 26 vornehmlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur (Sportstätten, Grundschule) geschaffen werden. Des Weiteren soll die Erschließung und Neuordnung des so genannten „Kistendorfs“ planungsrechtlich gesichert 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 27. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter sowie Flächen 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) stellt im Landschaftsprogramm entlang der Straße Durchdeich das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Östlich angrenzend ist „Landschaftsschutzgebiet (geplant)“ mit dem Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dargestellt. Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwick-

lungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a), „Acker-, Obstbau-, Gartenbau und Grünlandflächen“ (9a) und „Wettern“ (3d) dar. Den Norden des Plangebiets quert die Darstellung „Verbindungsbiotop“ (Verbindung von Biotoptypen des Feuchtgrünlands).

### 3.1.3 Andere rechtliche Tatbestände

#### Bestehende Bebauungspläne

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

#### Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193,1217), keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

### 3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Dem Bebauungsplan liegen verschiedene Untersuchungen zugrunde:

- Stadtteilentwicklungsplanung Hamburg-Bergedorf, Vier- und Marschlande, Fünfhausen: Grobkonzept für die Siedlungsentwicklung (1983);
- Ortskernentwicklung Fünfhausen - städtebauliches Entwicklungskonzept unter besonderer Berücksichtigung der ortsgestalterischen und landschaftsplanerischen Belange (1987);
- Landschaftsplanerisches Gutachten zur Eingriffsbewertung (1994);
- behutsames Entwicklungskonzept für das "Kistendorf" (1995/96);
- Landschaftsplanerisches Gutachten zur Kostenschätzung der Ausgleichsmaßnahmen (1998);
- Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande (2000), nachfolgend 'Stadtbilduntersuchung' genannt;
- Lärmtechnische Untersuchungen für eine Sportanlage in Fünfhausen (2000 und 2001)
- Funktionsplan für einen Sportpark Fünfhausen (2001).

Die östliche Plangebietsgrenze liegt in 130 m Entfernung zum Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen. Dieses Gebiet ist ein nach Artikel 4 Absatz 1 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie benanntes FFH-Gebiet.

### 3.3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch eine ländliche Siedlungsstruktur. Entlang des Durchdeichs befindet sich eine seit den 1920er Jahren entstandene Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Eine Besonderheit in den linear strukturierten Vier- und Marschlanden stellt die Mitte der 1940er Jahre entstandene flächenhafte Behelfsheimsiedlung am Durchdeich 110 (so genanntes „Kistendorf“) dar, das sich als Einfamilienhausgebiet verfestigt hat. Die Grundschule Fünfhausen-Warwisch, vor allem aber die Sporthalle am Sporthallenweg sind für die infrastrukturelle Ausstattung weiter Teile der Vier- und Marschlande von großer Bedeutung. Bei dem Gebäude Durchdeich 126 handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohngebäude, welches unbewohnt ist.

Die Ortsränder, die durch Baumreihen, Gartengehölze und Obstbäume z.T. dicht eingewachsen sind, bilden einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft. Die Flächen nördlich des Sammelgrabens werden von Nord-Süd verlaufenden Gräben mit teilweise Weiden- und Erlenbewuchs begrenzt und weisen vielfältige Grünstrukturen auf. Das Flurstück 8583 wird als extensive Weide mit Pferdeunterstand genutzt. Das Flurstück 1686 liegt brach. Hier befinden sich einige alte Obstbäume, Beetgräben und der typische Bewuchs aufgelassener extensiver Obstbaumwiesen mit einer dichten Hochstaudenflur. Die Landschaftsräume stellen wertvolle Lebens- bzw. Rückzugs- und Ausweichbiotope für Pflanzen- und Tiergemeinschaften dar und bilden einen wichtigen Puffer zwischen dem Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen und der Bebauung am Durchdeich.

Die westliche Hufe des Flurstücks 8123 wird gärtnerisch durch die angrenzenden Wohngrundstücke am Durchdeich genutzt.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers im Plangebiet erfolgt über den Nördlichen Kirchwerder Sammelgraben.

An der Einmündung Durchdeich zum Sporthallenweg befindet sich eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

Eine Erdöltransportleitung und eine Elektrizitätsleitung durchqueren unterirdisch das Plangebiet im Osten.

Südöstlich des Plangebiets befinden sich Gewächshäuser eines Gartenbaubetriebs, im Westen grenzt das im Landschaftsschutzgebiet liegende Sandbrack mit seinem naturnahen Uferbereich an, im Nordwesten schließt sich ein Wohngebiet an. Im Übrigen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Wohngebiete**

#### **4.1.1 Reine Wohngebiete**

Die ehemaligen Behelfsheime des „Kistendorfs“ am Durchdeich 110 (Flurstück 8991 der Gemarkung Kirchwerder) werden als Wohngebiet gesichert, um der verfestigten Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Da die in einem allgemeinen Wohngebiet über die Wohngebäude hinaus allgemein zulässigen Nutzungen in der kleinteiligen Bebauung und der rückwärtigen Lage unverträglich wären, wird reines Wohngebiet festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit Bebauungstiefen bis zu 12 m und die Grundflächenzahl von 0,25 orientieren sich an dem Gebäudebestand und ermöglichen die beabsichtigte Parzellierung entsprechend dem behutsamen Entwicklungskonzept.

Die nach § 17 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,4 wird unterschritten, um die städtebauliche Struktur der Siedlung zu erhalten. Die offene eingeschossige Einzelhausbauweise und die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung sichert den Erhalt des Erscheinungsbildes und der Wohndichte des „Kistendorfes“.

Da das reine Wohngebiet auf Grund seiner Bebauungsstruktur überwiegend nur über Wohnwege erschlossen werden soll, können nicht auf allen Baugrundstücken notwendige Stellplätze angelegt werden. Den mit dem Kennbuchstaben „A“ bezeichneten Flächen werden daher in zumutbarer Entfernung Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet.

Einige Wohngebäude im Bereich der Wendeanlage des Sporthallenwegs wurden auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8 gemäß § 33 des Baugesetzbuchs bereits genehmigt.

#### 4.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Mit Ausnahme des "Kistendorfs" werden die überwiegend bereits wohnbaulich genutzten Bereiche im Hinblick auf ihre gegenwärtige bzw. geplante Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Zwecks Wahrung der ländlichen Siedlungsstruktur wird für die Grundstücke Durchdeich 102 bis 106 und 114 eine Mindestgröße von Baugrundstücken von 600 m<sup>2</sup> und für die Grundstücke nördlich des Sporthallenwegs eine Mindestbreite der Baugrundstücke von 18 m festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 wird eine verdichtete, vorstädtische Bebauung vermieden und die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 unterschritten. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt, um den Charakter der Ein- und Zweifamilienhausgebiete zu erhalten.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt der unregelmäßigen Stellung der Wohngebäude und ist gebäudebezogen, um die lockere städtebauliche Struktur mit großen, ländlichen Abständen zu sichern. Die Größen der überbaubaren Grundstückstiefen ermöglichen im gewissen Umfang vertretbare bauliche Erweiterungen.

Typische Straßenansichten in den Vier- und Marschlande zeigen, dass Nebengebäude stets hinter die Bauflucht der Hauptgebäude zurücktreten. Ihre Nebenrolle in der Grundstücksgestaltung wird durch eine Anordnung in den hinteren Grundstücksbereichen unterstrichen (vgl. Stadtbilduntersuchung). Um dieses Erscheinungsbild zu erhalten, wird für die allgemeinen Wohngebiete die Festsetzung getroffen, dass Nebengebäude, Garagen und Überdachungen von Stellplätzen in Vorgärten in einer Tiefe bis zu 10 m ab festgesetzter Straßenbegrenzungslinie unzulässig sind (vgl. § 2 Nummer 5). Damit wird der Einengung des Straßenraums durch ihn flankierende Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, entgegengewirkt.

#### 4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

##### Schule Fünfhausen-Warwisch

Die am Durchdeich 108 gelegene Grundschule Fünfhausen - Warwisch wird planungsrechtlich gesichert. Durch die Entwicklung der Neubaugebiete in Fünfhausen ist ein Schülerzuwachs zu erwarten. Geplant ist daher der Ausbau zu einer zweizügigen Schule, die mit ihrem Raumangebot, ihren Außenanlagen und ihrem Schulhofzuschnitt den Anforderungen einer verlässlichen Halbtagschule entspricht. Demnach ist für die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen und übersichtlichen Schulfläche die Einbeziehung der südlichen Hälfte des städtischen Flurstücks 185, auf denen jeweils zwei Wohngebäude und eine Garagenanlage stehen, unumgänglich.

Nach Abwägung zwischen den Belangen der Schulversorgung für die Allgemeinheit und den Belangen der Bewohner dieser Parzellen kann im öffentlichen Interesse auf eine mittelfristige Schulerweiterung nicht verzichtet werden. Geeignete unbebaute Flächen bieten sich für eine Erweiterung nicht an, zudem wäre eine Verlagerung des gesamten Schulstandorts oder von Teilbereichen unverhältnismäßig. Die privaten Belange werden insofern berücksichtigt, als dass die Parzellen erst nach Ablauf des Pachtvertrages, d.h. nach dem 31. Dezember 2003 und danach erst bei tatsächlichem Bedarf in Anspruch genommen werden sollen. Die verloren gehenden Stellplätze des „Kistendorfs“ sollen an der Wendeanlage des Sporthallenwegs und südlich vorhandener Gemeinschaftsstellplätze auf dem Flurstück 8991 neu errichtet werden.

Die festgesetzte zweigeschossige Bauweise, die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 0,8 sichern das Raum- und Freiflächenprogramm der Schule. Da der Schulhof von den angrenzenden Wohngebieten durch Schulgebäude getrennt werden soll, ist nicht mit unververtretbaren Lärmimmissionen zu rechnen.

Zwei Erweiterungsbauten wurden im Jahr 2000 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8 gemäß § 33 des Baugesetzbuchs bereits genehmigt, ein Gebäude ist inzwischen fertiggestellt.

### Sporthalle

Bei der Sporthalle nördlich des Nördlichen Kirchwerder Sammelgrabens handelt es sich um eine Einrichtung für Vereinszwecke, für schulische Zwecke und die Allgemeinheit. Die überwiegend große Entfernung zu den Wohngebieten verringert potentielle Störungen durch den Sportbetrieb. Die Halle soll auf Grund des Bedarfs um einen Umkleidetrakt für den Sportplatz erweitert werden. Beide Anlagen werden mit Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,75 gesichert. Die Grundflächenzahl ist erforderlich, um eine kompakte bauliche Struktur einschließlich Lärmschutzanlagen zu sichern, die von Anpflanzungen eingegrünt wird. Auf der vorgelagerten Fläche für Stellplätze kann der Stellplatzbedarf nachgewiesen werden, die Erschließung erfolgt über eine Brücke über den Sammelgraben.

In der Planzeichnung wird die Gebäudehöhe der Sporthalle auf 10 m über Gelände als Höchstmaß begrenzt, um einerseits den Sportbetrieb zu gewährleisten und andererseits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.

### 4.3 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften tragen dazu bei, die baulichen Anlagen soweit wie möglich in Einklang mit dem baulichen Vierländer Erscheinungsbild zu errichten, entsprechend den Konzepten für die Ortskernentwicklung und der Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande aus dem Jahr 2000. Die Gestaltung des Ortsbildes soll den in den genannten Untersuchungen dargelegten traditionellen und weiterhin gültigen Leitbildern folgen. Hierfür setzen die Festsetzungen einen Rahmen, der gleichwohl unterschiedliche, den jeweiligen zeitgemäßen Gestaltungsvorstellungen entsprechende Architekturen ermöglicht: Neubauten und Umbauten sollen sich in das gewachsene Ortsbild einfügen, ohne ihre Modernität verleugnen zu müssen. Die Regelungen zu Gebäudehöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe, Fassadenmaterialien, Dachform sind auch erforderlich, um die Einfügung der Gebäude in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung (Bebauungsplangebiete Kirchwerder 16 und Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8) zu gewährleisten.

Dazu wird im Einzelnen festgesetzt:

- Damit sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung dem vorhandenen Ortsbild anpasst, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante über der vorhandenen bzw. aufgehöhten Geländeoberfläche darf straßenseitig 40 cm nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden darf 9 m, die maximale Gebäudehöhe von zweigeschossigen Gebäuden darf 12 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten; (vgl. § 2 Nummer 2). Damit werden erhöhte Sockelgeschosse und überdimensionale Dachgeschosse ausgeschlossen, die das Ortsbild durch sehr unterschiedliche Gebäudeproportionen beeinträchtigen würden.
- Im reinen Wohngebiet sind Wohn- und Nebengebäude mit Holzfassaden auszuführen. Dächer sind mit einer Neigung bis zu 35 Grad auszuführen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1 und 2). Mit dieser Regelung wird die auf Grund der besonderen Entstehungsgeschichte erhaltenswerte Eigenart des „Kistendorfes“ als eigenständiger Teil der Ortslage gesichert und behutsam weiterentwickelt. Die Holzfassaden sind zudem Ausdruck der sozialen Identität der Bewohner, die sich zu einer Siedlungsgemeinschaft zusammengeschlossen haben. Mit der vergleichsweise geringen Dachneigung wird einerseits ein Entwicklungsspielraum für die fast ausnahmslos vorhandenen Flachdächer eingeräumt, andererseits die Verschattung der kleinen Parzellen durch stärker geneigte Dächer eingeschränkt. Auf Grund der rückwärtigen Lage und der Vergangenheit dieses Wohngebiets ist die im Ver-

gleich zu den allgemeinen Wohngebieten geringere Dachneigung städtebaulich vertretbar.

- In den übrigen Baugebieten (d.h. außerhalb der reinen Wohngebiete) sind die Außenwände von baulichen Anlagen in rotem Ziegelmauerwerk oder als Holzfassaden oder in Kombination beider Materialien auszuführen; Dächer von Wohngebäuden sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 3). Diese Festsetzung dient im besonderen Maße der Bewahrung des durch Außenwände und Dachformen geprägten Milieucharakters. So haben z.B. Gelbklinker, Walmdachbungalows oder abweichende Dachneigungen einen nachhaltig störenden Einfluss auf das Milieu; hingegen knüpfen rote Ziegelbauweise sowie Sattel- und Krüppelwalmdächer mit der festgesetzten Neigung an das traditionelle Erscheinungsbild an (vgl. Stadtbilduntersuchung).
- Die Dachlandschaft prägt bei der festgesetzten ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise maßgeblich das Erscheinungsbild der Ortslage. In Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen und zwecks Verhinderung städtischer Bauformen wird bestimmt, dass Dachaufbauten insgesamt eine Länge haben dürfen, die höchstens einem Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig; dies gilt nicht für Nebenanlagen (vgl. § 2 Nummer 4). Durch diese Regelung wird an die hergebrachte Dachgestaltung in den Vier- und Marschlanden angeknüpft und einem allzu heterogenen, häufig modischen und daher städtebaulich unangemessenem Erscheinungsbild vorgebeugt.

#### 4.4 Straßenverkehrsflächen, Leitungsrecht, vorhandene unterirdische Leitungen

Die Straße Durchdeich stellt eine örtliche und überörtliche Verbindung in den Vier- und Marschlanden dar. Der vorhandene Straßenquerschnitt ermöglicht keinen sicheren Schulweg und ist auch eine potentielle Gefahr für den Begegnungsverkehr von LKW und Bussen, so dass eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche erforderlich wird. Jedoch ist eine Verbreiterung nach Westen nicht vertretbar, da sie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet am Sandbrack und die am Straßenrand stehenden, ortsbildprägenden Bäume beeinträchtigen würde. Auch aus bautechnischer Sicht sprechen die höheren Kosten, die durch die aufwändigen Gründungen in dem feuchten, nachgiebigen Untergrund entstehen, gegen eine Verbreiterung nach Westen. Daher wird eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche in Richtung Osten planungsrechtlich gesichert. Vorgesehen sind Straßenquerschnitte von 8,5 m bis 9,5 m einschließlich Böschungen und eines Gehwegs auf der östlichen Seite, der den Ansprüchen eines Schulwegs genügt. Mit der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche einher geht eine Einschränkung der Nutzbarkeit der angrenzenden Wohngrundstücke. Diese Einschränkung ist im Hinblick auf die im öffentlichen Interesse liegende Schulwegverbreiterung vertretbar, zumal der Abstand zwischen den neuen Straßenbegrenzungslinien und den überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen immer noch mindestens 5 m beträgt, nur im Bereich des sehr tiefen Grundstücks Durchdeich 106 beträgt sie 2,5 m.

Die Erschließung des nördlichen Teils des "Kistendorfs" sowie der Sportanlagen erfolgt über den Sporthallenweg, der in Anlehnung an den Bebauungsplanentwurf Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8 im Jahr 1996 gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs genehmigt wurde. Das Teilstück zwischen Durchdeich und Zufahrt zu den Sportanlagen soll entsprechend der Lage am Sammelgraben landschaftsgerecht begrünt bleiben (Straßenbegleitgrün). Im Anschluss daran wird der Sporthallenweg als 7 m breiter Wohnhof weitergeführt. Die Wendeanlage ermöglicht ein weitgehend autofreies Einfamilienhausgebiet mit hoher Wohnqualität und weist einen für LKW geeigneten Wendekreis mit einem Durchmesser von 20 m auf.

Von der Wendeanlage zweigen zwei Wohnwege ab, die sich an den vorhandenen Wegen orientieren und auf 4 m verbreitert werden, um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten. Der Ausbau der vorhandenen Fußwege erfolgt für Kommunalfahrzeuge wie z.B. Siel-, Müll- und Feuerwehrfahrzeuge. Eine darüber hinaus gehende Verbreiterung erfolgt nicht,

um den Gebäudebestand nicht zu gefährden und die Nutzbarkeit der mit ca. 400 m<sup>2</sup> vergleichsweise kleinen Grundstücke nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Diese Wege sollen daher für Anlieger auch künftig nicht befahrbar sein. Parallel zu den Wegen wird in einer Breite von 1 m ein Leitungsrecht festgesetzt, weil die Wege aufgrund des behutsamen Neuordnungskonzepts für das "Kistendorf" eine Breite von 4 m nicht überschreiten sollen. Das auf dem Flurstück 8991 der Gemarkung Kirchwerder festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Damit wird die für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen erforderliche Breite von 5 m vorgehalten als auch eine gärtnerische Gestaltung der andernfalls sehr kleinen Vorgärten ermöglicht.

Eine südlich der Schule liegende Abzweigung vom Durchdeich dient u.a. als Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen und der Unterbringung öffentlicher Stellplätze. Die Optimierung der vorhandenen Wegeflächen in diesem Bereich und die Verlagerung vorhandener Stellplätze in Richtung Durchdeich führt zu einer Vergrößerung angrenzender Hausgärten.

Die beiden vorhandenen, die Grünfläche und die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unterirdisch querenden Leitungen der Preus-AG Energie GmbH dienen der Erdölförderung in den Vier- und Marschlanden. Sie werden im Planbild dem Bestand entsprechend als Elektrizitäts- bzw. Erdöltransportleitung gekennzeichnet. Bei geplanten Baumaßnahmen ist die jeweils gültige Schutzanweisung zu beachten und der Leitungsbetreiber zu benachrichtigen. Insbesondere müssen tiefwurzelnde Bäume und Sträucher beidseitige Schutzstreifen einhalten.

#### 4.5 Grünfläche

##### Öffentliche Grünfläche - Sportanlage

Infolge der wachsenden Bevölkerungszahl in Fünfhausen, auf Grund der Beseitigung des Fußballplatzes in Moorfleet (hier soll ein Golfplatz entstehen), infolge der Vereinigung der Sportvereine SV Ochsenwerder / Moorfleet und TSV Kirchwerder zum SC Vier- und Marschlande als auch auf Grund des schulischen Bedarfs ist die Errichtung einer Sportanlage beabsichtigt. Daher wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportanlage' festgesetzt.

Der Standort zeichnet sich aus durch eine zentrale, auch mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbare Lage in den Vier- und Marschlanden am Rande des Siedlungsschwerpunkts. Die Sportanlage wurde im Nordosten von Fünfhausen und somit aus Gründen des vorbeugenden Lärmschutzes entgegen der Hauptwindrichtungen vorgesehen. Sie ergänzt die vorhandene Sporthalle und soll auch der Schule Fünfhausen-Warwisch für Unterrichtszwecke zur Verfügung stehen. Eine Integration der Anlage in den Ortskern Fünfhausen wäre auf Grund ihrer Größe und Lärmemissionen problematisch gewesen.

Der Standort war bereits im Bebauungsplanentwurf Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8 vorgesehen. Da jedoch die erforderlichen Grundstücksflächen nicht in Gänze zur Verfügung stehen und die Abstände zum Wohngebiet am Durchdeich und zum Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen im Osten vergrößert werden sollen, wird die Anlage nicht wie ursprünglich vorgesehen in Ost-West, sondern in Nord-Süd-Richtung angelegt.

Auf der Sportanlage sollen ein Fußballplatz, zwei Strandvolleyballfelder, eine Weitsprunganlage sowie eine 90 m lange Laufbahn gebaut werden. Die Planung für den Fußballplatz sieht vor, dass zwei Plätze für Jugendmannschaften und den Trainingsbetrieb angelegt werden, die für Ligaspiele von Erwachsenenmannschaften zusammengelegt werden können. Die Anordnung der einzelnen Sportfelder ist in der Planzeichnung unverbindlich vorgemerkt.

Gemäß § 2 Nummer 8 ist auf der Grünfläche – Sportanlage – innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur eine Tribüne zulässig, um einen überdachten Zuschauerraum zu schaffen. Die Grundfläche und die Gebäudehöhe der kleinen Tribüne werden auf maximal 160 m<sup>2</sup> bzw.

6 m über Gelände begrenzt, um das Landschaftsbild nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen.

Die Erschließung der Sportfläche erfolgt über den Sporthallenweg und das Sporthallengrundstück. Auf der Fläche für Stellplätze kann die erforderliche Anzahl von Stellplätzen untergebracht werden.

#### Private Grünfläche – Garten

Die westliche Hufe des Flurstücks 8123 wird bestandsgemäß als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Garten' gesichert. Hiermit wird dem Übergang vom Wohngebiet am Durchdeich zu den Ausgleichsflächen Rechnung getragen. Entsprechend ihrer Lage in der freien Feldmark bzw. zum Schutz des Landschaftsbildes wird in der Planzeichnung festgesetzt, dass die Fläche von Bebauung freizuhalten ist.

#### 4.6 Immissionsschutz

Der mögliche Konflikt zwischen der Sportanlage und den Stellplätzen einerseits und dem heranrückenden bzw. vorhandenen Wohnen andererseits wurde hinsichtlich verschiedener Lösungsmöglichkeiten gutachterlich untersucht. Die flächenbezogene Bauleitplanung kann zur Konfliktbewältigung insoweit beitragen, wie planungsrechtliche Instrumente dafür zulässig und im Rahmen der Abwägung geeignet sind. Folglich wurden unterschiedliche Anordnungen der Anlagen, Schutzabstände und bauliche Abschirmungsmaßnahmen geprüft. Daneben bleibt es Aufgabe des Immissionsschutzrechts, durch auf einzelne Anlagen bezogene Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu verringern.

Der Konzeption zu Grunde liegen lärmtechnische Untersuchungen nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790). Die Untersuchungen berücksichtigen insbesondere Ligaspiele mit 150 Zuschauern, die an Sonn- und Feiertagen in der mittäglichen Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr stattfinden, da in diesem Zeitraum die größten Konflikte zu erwarten sind.

Im Vergleich zum Bebauungsplanentwurf Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8 wird die Sportanlage in Nord-Süd-Richtung angeordnet, um in Bezug auf das reine Wohngebiet am Durchdeich und das Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen einen möglichst großen Abstand zu erreichen. In Bezug auf das "Kistendorf" dient der Nördliche Kirchwerder Sammelgraben als Schutzabstand. Außerdem sollen das Strandvolleyballfeld und die Weitsprunganlage im Süden des Sportplatzes angelegt werden, da sie lärmtechnisch unauffälliger als der Fußballplatz sind. Weitere Schutzabstände kommen nicht in Betracht, da die Siedlungsentwicklung konzentriert bzw. die freie Landschaft durch die Siedlungsentwicklung so wenig wie möglich in Anspruch genommen werden soll.

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Lärmemissionen werden westlich der Stellplätze und westlich der Grünfläche 'Sportanlage' 1,5 m hohe Lärmschutzwälle festgesetzt. Wegen der erforderlichen Zugänglichkeit und Schutzabstände im Bereich der vorhandenen unterirdischen Erdölleitung kann im Süden kein Wall angelegt werden, so dass hier eine Lärmschutzwand festgesetzt wird, die Höhen von 1,5 m, 2 m und 3,2 m aufweist.

Nach Abwägung der Belange des Lärmschutzes insbesondere mit denen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine bis zu 3,2 m hohe Lärmschutzwand ausreichend, um gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung im „Kistendorf“ eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Im nördlichen Teil dieses reinen Wohngebiets können in den o.g. Ruhezeiten jedoch lediglich die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Daher wird festgesetzt, dass im reinen Wohngebiet auf den mit „(L)“ bezeichneten Flächen durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind; soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Ge-

bäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 1). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

Diese Festsetzung betrifft Wohn- und Schlafräume, die in Richtung der Sportplatzanlage orientiert werden sollen. Sie war bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8 und ist nach wie vor vertretbar, da sie nur für den nördlichen Teil des reinen Wohngebiets gilt, in dem zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des ursprünglichen Bebauungsplans Wohngebäude weder vorhanden noch unzulässig waren.

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

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen Sporthallenerweiterung und Sportanlage bedeuten eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes, so dass ein naturschutzrechtlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorliegt. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen. Nachhaltige Beeinträchtigungen durch die Bebauung betreffen die Funktionen Boden, Wasserhaushalt, Landschaftsbild sowie den Biotop- und Artenschutz. Teilweise werden naturnahe Biotope zerstört. Den durch die Bebauung bedingten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan zugeordnet. Die Flächen sind im Sinne eines Biotopverbundes von besonderer ökologischer Bedeutung. Da die Eingriffe in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebietes Kirchwerder Wiesen stattfinden, ist ein enger räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriffs- und Ausgleichsflächen geboten. Die ökologische Aufwertung auf dem Flurstück 1686 entspricht insbesondere dem Ziel des Artenschutzprogrammes, an dieser Stelle ein Verbindungsbiotop (von Biotopen des Feuchtgrünlandes) zwischen den Kirchwerder Wiesen und dem Sandbrack herzustellen. Durch landschaftspflegerische Maßnahmen soll die Biotopqualität auf den Ausgleichsflächen nachhaltig gesichert und verbessert werden. Dadurch können Teile der durch Bebauung zerstörten Werte des Naturhaushaltes kompensiert werden.

Als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden daher folgende Flächen festgesetzt: Flurstücke 1686, 1687, 8123, 8583 und 8584 teilweise.

#### Extensivgrünland

Die mit „“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensives Grünland zu entwickeln. Gräben sind wiederherzustellen (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 1 und 3). Hierdurch soll ein Übergangsbereich von der Sportanlage zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen geschaffen und das landschaftstypische Marschgrünland dauerhaft gesichert werden. Grabenränder sind in einer Breite von 2 m ab Böschungsoberkante von einer Beweidung freizuhalten, grabenbegleitende Gehölze sind zu pflegen (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 4). Auf Grund der geringen Nutzungsintensität und der Strukturierung mit Gräben und grabenbegleitenden Gehölzen ist das Grünland Lebensraum zahlreicher gefährdeter und geschützter Pflanzen- und Tierarten. Zulässig ist die Beweidung mit höchstens 2 Rindern, 3 Schafen oder einem Pferd pro ha (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 2). Diese eingeschränkte Beweidung soll einer Übernutzung und einem unzuträglichen Nährstoffeintrag vorbeugen und die Gräben und Grabenränder vor Vertritt schützen. Im Ein-

zelfall sollen Zäune zum Schutz der Grabenränder errichtet werden. Anstelle einer Beweidung können die Flächen unter Berücksichtigung des Wiesenbrüterschutzes zweimal im Jahr gemäht werden.

Die bereits heute landwirtschaftlich extensiv genutzten oder brachliegenden Flächen sollen unter Beachtung der Schutzziele des Naturschutzgebietes Kirchwerder Wiesen gestaltet werden. Schutzziel ist die Sicherung des artenreichen Grünlandes als Lebensraum seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Im Einzelnen sollen folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Aushagerung durch Mahd und Abfuhr;
- Extensive Nutzung als Weide unter zeitlicher Einschränkung;
- Keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln;
- Wiederherstellung und Sicherung des marschentypischen Grabensystems;
- Schaffung von Grabenrandbiotopen.

Die ehemalige landwirtschaftliche Wohnstätte Durchdeich 126 besitzt Bestandsschutz und kann über eine Brücke an den Sporthallenweg angebunden werden. Die Erschließung liegt am Rand der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und beeinträchtigt diese nicht. Das Gebäude ist zur Zeit nicht bewohnt. Solange die Wohnnutzung noch nicht endgültig aufgegeben wird, können dort keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich wurde der Fläche für den Gemeinbedarf - Sporthalle - und der Grünfläche - Sportanlage – zugeordnet. Diese Zuordnung ist mit den Kennbuchstaben „Z 1“ und „Z 2“ erfolgt.

Im Plangebiet werden im Rahmen eines umfassenden Biotopschutz- und -entwicklungskonzepts darüber hinaus folgende Ziele verfolgt:

- Landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung in vorhandene Grünstrukturen und Verknüpfung der Baugebiete mit der angrenzenden Kulturlandschaft durch naturschutzrechtliche Auflagen auf den Baugrundstücken;
- Erhaltung des landschaftsprägenden Baum-, Gehölz- und Heckenbestandes im Ortsrandbereich und standortgerechte Neuanpflanzungen;
- Anlage einer offenen Oberflächenentwässerung bei weitestgehendem Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Gräben und biologischen Begleitstrukturen sowie Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken;
- Maßnahmen zum Schutz des Grundwasserhaushaltes und zum Bodenschutz;
- nachhaltige Sicherung, Pflege und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen im Plangebiet und Verbesserung der ökologischen Funktionen durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Flächen;
- Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen einheimischer Pflanzen und Tiere.

#### 4.8 Baumschutz, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote für Gehölze

Für die im Plangebiet befindlichen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Für besonders erhaltenswerte Bäume sind in der Planzeichnung Erhaltungsgebote festgesetzt. Es handelt sich um einige außergewöhnlich große und daher milieuprägende Laubbäume. Sie ergänzen das Erscheinungsbild des Landschaftsschutzgebiets Sandbrack, schaffen einen Übergang vom naturnahen zum besiedelten Raum und gewährleisten darüber hinaus eine Biotopverbindung zum Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen. Darüber hinaus tragen diese Laubgehölze in besonderer Weise in ihren Funktionen als Filter für Schadstoffe und Stäube, zur Verbesserung des

Kleinklimas und als Lebensraum für Kleintiere wesentlich zur Qualität des Wohnstandortes bei.

Die Pflanzenliste (vgl. Anhang) enthält eine Auswahl geeigneter Pflanzen für die Umsetzung von Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten und soll Baugenehmigungen als Information beigefügt werden.

#### 4.8.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 2 Nummer 9 Sätze 1 bis 4 gilt: Für Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze gewährleistet naturnahe Gehölzstrukturen und wird den hiesigen Wachstumsbedingungen von Boden und Klima gerecht. Darüber hinaus bieten sie vielen einheimischen Vögeln und Insekten Nahrung und Nistmöglichkeiten. Die festgesetzten Größen von anzupflanzenden Jungbäumen stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen im Gebiet sicher. Die offenen Vegetationsflächen im Kronenbereich jedes zu erhaltenden Baumes sichern die Versorgung des Baumes mit Wasser und Nährstoffen. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung gewährleistet, dass die Leistungsfähigkeit des Bewuchses und ihre Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild und für den Naturhaushalt auf Dauer gesichert werden.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen – außer für Sielbauarbeiten und wasserwirtschaftliche Maßnahmen - unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 5). Durch diese Festsetzung sollen Beschädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen und die Sicherung des Baumbestandes erreicht werden. Sielbauarbeiten und wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind ausgenommen, da sie unvermeidbare Arbeiten zur Gewährleistung der technischen Infrastruktur darstellen.

#### 4.8.2 Anpflanzgebot für Stellplätze

Auf der Fläche für Stellplätze ist für je vier ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Festsetzung dient der Gliederung der großflächigen Stellplatzanlage und ihrer Einbindung in die Landschaft. Sie schafft ein ökologisch wirksames Grünvolumen, das über Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk zur Kompensation negativer Wirkungen versiegelter und teilversiegelter Verkehrsflächen beiträgt und eine Verbesserung des Lokalklimas bewirkt.

#### 4.8.3 Begrünung nicht überbaubarer Flächen

Anpflanzgebote auf privaten Grundstücken sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Sicherung der ökologischen Funktionen im Naturhaushalt;
- Erhaltung und Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes;
- Durchgrünung und Biotopvernetzung im Ortsbereich;
- landschaftsgerechte Begrünung der privaten Grundstücke und Einbindung in den vorhandenen ländlichen Dorfcharakter;

In § 2 Nummer 10 Satz 1 wird deshalb festgesetzt, dass im reinen und allgemeinen Wohngebiet mindestens 35 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Stau-

den zu bepflanzen sind. Damit soll ein Mindestmaß an Vegetationsstrukturen geschaffen werden, um die Anpassung an das Landschafts- und Ortsbild zu gewährleisten. Für je 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 2). Diese Vorschrift soll einen Mindestbestand an Bäumen sichern, die für das Landschafts- und Ortsbild sowie als Lebensraum für Vögel und Insekten von Bedeutung sind.

#### 4.8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt: Auf den mit „(B 1)“ bezeichneten Flächen ist mit Ausnahme des notwendigen Schutzabstandes von unterirdischen Leitungen eine mindestens dreireihige Anpflanzung herzustellen; für je 50 m<sup>2</sup> sind mindestens ein kleinkroniger Baum, Stammumfang mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zwei Heister, mindestens 175 cm hoch sowie 15 Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 14.1). Auf den mit „(B 2)“ bezeichneten Flächen sind 15 v.H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 85 v.H. Sträucher zu pflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> ist eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 14.2).

In Ergänzung der Ausgleichsflächen nach § 2 Nummer 13 dienen die 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der landschaftsgerechten und raumwirksamen Eingrünung der Sportanlagen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern. Die Anpflanzungen erfolgen landschaftsgerecht: Die Wälle werden als Knicks gestaltet, im Übrigen sind Gehölzreihen vorgesehen. Die Festsetzung eines detaillierten Pflanzschemas führt dazu, dass bereits nach kurzer Zeit eine Abschirmung insbesondere im Hinblick auf das FFH-Gebiet Kirchwerder Wiesen erreicht wird. Aus Gründen der Sicherheit (Gefährdung durch Wurzelwerk) und notwendiger Wartungsarbeiten gilt das Gebot nicht im Bereich von unterirdischen Leitungen. Die Breite der einzelnen Schutzbereiche ergibt sich aus den jeweiligen für die Leitungen geltenden technischen Richtlinien.

Südlich und westlich des Nördlichen Kirchwerder Sammelgrabens sind gemäß § 2 Nummer 14.3 auf den mit „(B 3)“ bezeichneten Flächen Grabenrandbiotope mit Bäumen, Sträuchern, Röhrichtern und Gräsern anzulegen. Diese Festsetzung dient zum einen der Eingrünung der Wohngebiete, in denen Gebäude relativ nah am Graben zulässig sind. Zum anderen sind die festgesetzten Anpflanzungen von ökologischer Bedeutung, weil die landschaftsräumliche Verbindung zwischen dem Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen zum Sandbrack standortgerecht aufgewertet wird und ein naturnaher Übergangsbereich zwischen Wohnnutzungen und Gewässer geschaffen wird.

#### 4.8.5 Begrünung von baulichen Anlagen

Die festgesetzte Schutzwand, fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m Breite beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dächer von Garagen mit einer Neigung von weniger als 30 Grad und Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Regelung dient der Milderung der negativen optischen und ökologischen Auswirkungen der baulichen Anlagen und der Gewinnung von zusätzlichem Lebensraum für Pflanzen und Tiere, z.B. Insekten und Vögel. Begrünte Dächer vermindern und verzögern darüber hinaus den Wasserabfluss.

#### 4.9 Maßnahmen zum Grund-, Oberflächenwasser- und Bodenschutz

In den Baugebieten, auf den Flächen für den Gemeinbedarf und auf der Grünfläche – Sportanlage - sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 7). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesent-

lich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf den Grundstücken auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen des örtlichen Grundwasserhaushaltes durch die Neubebauung so gering wie möglich zu halten. Außerdem wird die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Baumbestand und den Naturhaushalt im Landschaftsschutz- und im angrenzenden Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen erhalten und verbessert. Durch die Verwendung grobfugiger oder poröser Materialien wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht.

#### 4.10 Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Bebauungsplangebiet erfolgt über vorhandene Drucksiele im Durchdeich und Sporthallenweg. 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.

Für das reine Wohngebiet wird die Herstellung eines neuen Drucksieles erforderlich. Die für die Oberflächenentwässerung notwendigen Flächen sind als "vorgesehene Oberflächenentwässerung" unverbindlich vorgemerkt. Die verbindliche Festsetzung für Gewässer 2. Ordnung erfolgt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren.

#### 4.11 Wasserflächen

Der nördliche Kirchwerder Sammelgraben wird dem Bestand entsprechend nachrichtlich übernommen. Er ist südlich der Sportanlage im Bereich eines Übergangs teilweise verrohrt.

#### 4.12 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

In der Senatsdrucksache 99/1012 vom 05. Oktober 1999 wird dargestellt, dass die Benennung des Naturschutzgebiets Kirchwerder Wiesen als FFH-Gebiet nach Art. 4 Abs. 1 FFH-RL keine Konsequenzen hinsichtlich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8 nach sich zieht. Im Vergleich zu diesem Planentwurf vergrößert der Bebauungsplan Kirchwerder 26 den Mindestabstand zwischen Sportplatz und NSG um ca. 15 m auf ca. 130 m. Der Wasserhaushalt wird unverändert über den Kirchwerder Sammelgraben geregelt.

### **5. Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die bauliche Entwicklung insbesondere der Sportanlagen kommt es zu einer Veränderung und Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Es erfolgen erhebliche Eingriffe in das Wirkungsgefüge des Bodens, Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, des lokalen Klimas, der Tier- und Pflanzenwelt. Sie führen zu Beeinträchtigungen wertvoller Biotopflächen und landschaftstypischer Elemente der Vier- und Marschlande. Es ist die Pflicht eines Verursachers von Eingriffen, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, diese zu mindern und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Um diese Beeinträchtigungen zu mindern und auszugleichen werden extensive Grünlandflächen, Baumreihen und Knicks neu geschaffen sowie Gräben naturnah hergerichtet.

#### Tier- und Pflanzenwelt

Durch die vorgesehene Bebauung werden ca. 16 ha naturnahe Flächen wie z.B. extensive Grünlandflächen, Gräben mit Ufervegetation und Brachen in Anspruch genommen. In Teilbereichen ist die Entfernung von Gehölzreihen und Einzelbäumen erforderlich. Weiterhin sind gesamtäumliche Aspekte des Arten- und Biotopschutzes betroffen, d.h. Beeinträchtigung von Teillebensräumen wie z.B. Brut-, Rast- und Nahrungsquartiere benachbarter Bio-

topschutztypen, Reduzierung übergeordneter Biotopverbindungsfunktionen und Einschränkung potentieller naturnaher Entwicklungsmöglichkeiten von Freiflächen. Es liegt ein ausgleichender Eingriff in den Faktor Tier- und Pflanzenwelt vor.

Zur Minimierung des Eingriffs in diesen Faktor des Naturhaushalts sind insbesondere die Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der wertvollen Biotopflächen zu bewerten. Festsetzungen sichern Erhalt und Entwicklung des Baum- und Gehölzbestandes, insbesondere an den Grabenrändern.

Wesentliche Ausgleichsmaßnahme für diesen Faktor ist ebenfalls die Entwicklung von Extensivgrünland und die Herrichtung von Gewässerrandbiotopen.

### Boden

Der hohe Anteil offener, unversiegelter und extensiv genutzter Flächen innerhalb des Plangebiets beinhaltet wesentliche Bodenfunktionen, die durch eingriffsbedingte Auswirkungen wie z.B. Bodenaustausch und -aufschüttung, Nutzungsintensivierung, Versiegelungen und Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes erheblich gestört bzw. aufgehoben werden. Damit liegt insgesamt ein schwerwiegender Eingriff in den Bodenkörper vor.

Gemindert wird dieser durch die Reduzierung bzw. Begrenzung von Versiegelungsmaßnahmen zur Rückhaltung. Ausgeglichen werden die Eingriffe in den Faktor Boden hauptsächlich jedoch durch Ausgleichsmaßnahmen beim Faktor Tier- und Pflanzenwelt, soweit mit ihnen eine Überführung in extensivere Bodennutzungsformen verbunden ist.

### Wasserhaushalt

Im Hinblick auf den Faktor Wasserhaushalt ist insbesondere der Eingriff in das landschaftstypische Grabensystem zu bewerten. Dazu zählen Zerstörung von Teilabschnitten des Beetgrabensystems durch Überbauung und Verrohrung, Ausbaumaßnahmen zur Regelung der Vorflut, erhöhte Schadstoffbelastungen durch Einleitung von Oberflächenwasser und Veränderungen der Grabenvegetation.

Wesentliche Ausgleichsmaßnahme ist die Wiederherstellung von Gräben und Grabenrändern als natürlich belassenes, nicht genutztes und bewachsenes Rückzugs- und Ausbreitungsbiotop für Pflanzen und Tiere. Mit Durchführung dieser Maßnahmen kann der Eingriff in den Wasserhaushalt als im Wesentlichen ausgeglichen bezeichnet werden.

### Lokalklima

Durch die geplante Neubebauung wird eine Beeinträchtigung bestehender kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen und eine erhöhte Luftbelastung hervorgerufen.

Durch die Gehölzanpflanzungen in der Neubebauung, Reduzierung von Versiegelungsmaßnahmen und andere vegetative Ausgleichsmaßnahmen sind die verbleibenden klimatischen Beeinträchtigungen unerheblich.

### Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die geplante Neubebauung des Sportparks erheblich und nachhaltig verändert. Gliedernde Landschaftselemente werden überbaut.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch Pflanz- und Begrünungsfestsetzungen gemindert. Ausgleichend wirken an vielen Stellen die Festsetzungen zur Gestaltung eines geschlossenen Ortsrandes durch Eingrünung. Das Landschaftsbild kann durch diese Maßnahmen jedoch nicht vollständig landschaftsgerecht wiederhergestellt werden, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung nach Umsetzung der Maßnahmen verbleibt.

Durch die bauliche Entwicklung kommt es zu einer Veränderung und Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds. Es wird angestrebt, dass Beeinträchtigungen nach Möglichkeit unterlassen, in ihrem Umfang minimiert oder, falls unvermeidbar, ausgeglichen

werden. Dieses Ziel soll durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen erreicht werden.

### Gesamtbewertung

Die genannten Festsetzungen schöpfen die umsetzbaren Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus und gleichen die Eingriffe nahezu aus. Ein vollständiger Ausgleich für die im Plangebiet verlorengegangenen ökologischen Werte kann jedoch nicht erzielt werden. Im Rahmen der Gesamtabwägung ist das außerordentlich geringfügige Defizit angesichts des Bedarfs neuer Sportstätten in Fünfhausen vertretbar, zumal durch ihre unmittelbare Nähe zur Grundschule ökologisch nachteilige Fahrwege eingespart und das Unterrichtsprogramm vervollständigt werden kann.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **7. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanung**

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

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert am 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331, 2334), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 256), verbindlich festgesetzt. Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschluss nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert am 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331, 2334) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 256) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 für einen UVP-pflichtigen Gewässer-ausbau eine Plangenehmigung treten.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### 8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 101.600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 10.000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3.000 m<sup>2</sup>), für Gemeinbedarfsflächen etwa 15.300 m<sup>2</sup> (Schule etwa 9.800 m<sup>2</sup>, Sporthalle etwa 5.500 m<sup>2</sup>), für einen Sportplatz etwa 19.500 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 19.500 m<sup>2</sup>), für Wasserflächen etwa 4.800 m<sup>2</sup> benötigt. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind etwa 29.950 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 27.350 m<sup>2</sup>) groß.

### 8.2 Kostenangaben

Kosten entstehen durch den Bau der Sportanlagen, der Schulerweiterung, der Siele, der Straßenverkehrsflächen und durch die Anlage der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Außerdem entstehen Kosten für den Grunderwerb für die Straßenerweiterung und von Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## Anhang

### zum Bebauungsplan Kirchwerder 26

## Pflanzenliste

### Vorschläge für standortgerechte, einheimische Pflanzen

<u>Großkronige Bäume</u>	<u>Deutsche Bezeichnung</u>	<u>Bemerkung</u>
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Keine Staunässe
Alnus glutinosa *	Schwarzerle	Bepflanzung Grabenrand
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hohe Schattenverträglichkeit
Fraxinus excelsior *	Esche	Bepflanzung Grabenrand
Quercus robur	Stieleiche	
Salix alba *	Weißweide	Bepflanzung Grabenrand
Tilia cordata *	Winter-Linde	Bepflanzung Grabenrand
<u>Kleinkronige Bäume</u>		
Acer campestre	Feldahorn	Keine Staunässe
Carpinus betulus	Hainbuche	Keine Staunässe
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Prunus avium *	Vogelkirsche	für Grabenrand geeignet
Prunus padus	Traubenkirsche	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix cinerea	Grau- Weide	
Salix viminalis	Korbweide	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Keine Staunässe
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	Schattenverträglichkeit, immergrün
<u>Sträucher und Heckenpflanzen</u>		
Acer campestre	Feldahorn	Keine Staunässe, Heckenpflanze
Carpinus betulus	Hainbuche	Keine Staunässe, Heckenpflanze
Cornus sanguinea *	Roter Hartriegel	für Grabenrand geeignet
Corylus avellana *	Haselnuß	für Grabenrand geeignet
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Heckenpflanze
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen	für Grabenrand geeignet
Frangula alnus *	Faulbaum	für Grabenrand geeignet
Ilex aquifolium	Stechpalme	Heckenpflanze, immergrün
Ligustrum vulgare	Liguster	Heckenpflanze, schattenverträglich
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche	für Grabenrand geeignet
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa glauca	Blaue Hechtrose	
Salix aurita	Ohrweide	
Salix pupurea	Purpurweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus *	Gewöhnlicher Schneeball	für Grabenrand geeignet
Fagus sylvatica	Rotbuche	Heckenpflanze

**Kletterpflanzen**

Clematis vitalba	Waldrebe	Kletterhilfe erforderlich
Hedera helix	gewöhnliche Efeu	Schattenverträglichkeit
Lonicera caprifolium	echtes Geißblatt	Kletterhilfe erforderlich

**Bepflanzung der Grabenränder**

Butomus umbellatus	Schwabenblume
Carex acutiformis	Schanksegge
Carex gracilis	scharfe Segge
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Iris pseudocorus	Sumpf- Schwertlilie
Lythrum salicaria	Gemeiner Blutweiderich
Mentha auquatica	Wassermintze
Myosotis scorpioides	Sumpf- Vergißmeinnicht
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras
Phragmites australis	Gemeiner Schilf
Ranunculus aquatilis	Gemeiner Wasserhahnenfuß
Sparganium emersum	Einfacher Igelkolben
Typha angustifolia	Schmalblättriger Rohrkolben

Beispiele für Gehölze siehe unter den Punkten **Bäume** und **Sträucher** mit dem Symbol \*

**Obstbäume****Apfelsorten, z.B.**

Baumanns Renette	mittlere Größe, späte Sorte
Berlepsch - gelb-	mittlere Größe, späte Sorte
Blenheim Renette	große Krone, späte Sorte
Boikenapfel	mittlere Größe, sehr späte Sorte
Boskop -gelb-	große Krone, sehr späte Sorte
Grahams Jubiläumsapfel	mittlere Größe, frühe Sorte
Graversteiner	starkwüchsig, frühe Sorte
James Grieve	mittlere Größe, frühe Sorte
Schmalprinz	alte Sorte, mittl. Größe, späte Sorte
Winterglockenapfel -weiß-	mittlere Größe, sehr späte Sorte

**Birnsorten z.B.:**

Alexander Lucas	Staubnässe vermeiden
Claps Liebling	mittlere Größe, späte Sorte
Frühe von Treveaux	mittlere Größe, frühe Sorte
Großer Katzenkopf	mittlere Größe, frühe Sorte
Prinzessin Marianne	alte Sorte, starke Krone, sehr spät
	starkwüchsig, mittlere Reife