

Begründung zum Bebauungsplan Neuengamme 9

Inhalt	Seite
1	Grundlage und Verfahrensablauf.....2
2	Anlass der Planung.....2
3	Planerische Rahmenbedingungen.....2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....3
3.1.2	Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm..... 3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände..... 3
3.2.1	Bestehendes Planungsrecht.....3
3.2.2	Gesetzlich geschützte Biotope.....3
3.2.3	Landschaftsschutzgebiet.....4
3.2.4	Baumschutz.....4
3.2.5	Denkmalschutz, denkmalwürdige Gebäude und Bodendenkmalschutz.....4
3.2.6	Gräben.....4
3.2.7	Wasserschutzgebiet4
3.2.8	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung4
3.3.9	Altlasten/Kampfmittelverdacht..... 4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....4
3.3.1	Übergeordnete Konzeptionen.....4
3.3.2	Außendeichflächen/Hochwasserschutz.....5
3.4	Angaben zum Bestand.....5
3.4.1	Städtebaulich-landschaftliche Struktur.....5
3.4.2	Nutzungsstruktur.....6
3.4.3	Landschaftsraum.....6
4	Umweltbericht7
5	Planinhalt und Abwägung.....7
5.1	Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung.....7
5.2	Dorfgebiet.....8
5.3	Erhaltungsbereiche.....10
5.4	Archäologische Vorbehaltsflächen11
5.5	Gestalterische Anforderungen.....12
5.6	Straßenverkehrsfläche.....13

5.7	Ver- und Entsorgung.....	14
5.8	Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen.....	14
5.9	Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	16
5.10	Gesetzlich geschützte Biotop	17
5.11	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
5.12	Wasserflächen	19
5.13	Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet	19
6.	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	19
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	21
8.	Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen.....	21
9.	Flächenangaben und Kostenangaben.....	21
9.1	Flächenangaben.....	21
9.2	Kostenangaben.....	21

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. 5l S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1834). Da das Planverfahren bereits vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juni 2004 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 2/00 vom 26. Januar 2000 (Amtl. Anz. S. 427) mit der Berichtigung und vom 24. Februar 2000 (Amtl. Anz. S. 763) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. März 2000 und 6. Mai 2005 (Amtl. Anz. 2000 S. 787, 2005 S. 914) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

2 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt in den Vier- und Marschlanden, einer der ältesten in Deutschland erhaltenen Agrarlandschaften. Kaum eine andere Region im norddeutschen Raum spiegelt in ähnlicher Weise den Zusammenhang von Bebauung, Landschaft und ländlicher Wirtschaftsweise wider. Das System von Gräben und Wettern und die dadurch entstandene Streifenflur prägen wesentlich das Bild dieser eindrucksvollen, geschlossenen Kulturlandschaft. Einzelne Bauerngehöfte sind in großen Abständen an der Deichstraße aufgereiht. Diese großen Abstände und die unbebauten Flächen zwischen den Siedlungsabschnitten geben immer wieder den Blick in die Landschaft frei.

Verursacht durch die immer schwieriger werdende Bewirtschaftung der land- und gartenbau-lichen Betriebe sowie auf Grund des starken Nachfragedrucks aus dem Großraum Hamburg, entstanden in den letzten Jahren zahlreiche Gebäude – insbesondere für den Wohnungsbau-, die in ihrem zahlenmäßigen Umfang den ursprünglichen Charakter der bäuerlichen Kulturlandschaft veränderten. Unbebaute Bereiche zwischen den Siedlungsabschnitten und die Freiflächen zwischen den Gehöften wurden bebaut, Gräben wurden beseitigt, um größere zusammenhängende Flächen zur Bebauung zu erhalten. Diese Entwicklung verlief weitgehend ungeregt, weil verbindliches Planrecht nicht vorhanden war. In vielen Bereichen des Landgebietes ging dadurch der ursprüngliche Charakter der Kulturlandschaft verloren.

Auch durch die veränderte Wirtschaftsweise der Betriebe wandelte sich die traditionelle Nutzungsstruktur. Großflächige Unterglaskulturen fügen sich nicht in den Maßstab ein, der durch die Streifenfluren vorgegeben ist. Daneben gibt es Höfe, deren Bewirtschaftung nicht mehr lohnend erscheint mit der Folge, dass kulturhistorisch wertvoller Gebäudebestand verloren geht. Neue Gewerbebezüge mit anderen Ansprüchen an die Nutzung von Flächen und Gebäuden drängen in frei gewordene Betriebe nach.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die vorgefundenen Qualitäten im Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und die bauliche Entwicklung in diesem Sinne zu steuern. Die Belange der Landwirtschaft sollen dabei ebenfalls berücksichtigt werden, da sie durch ihre nutzungsstrukturelle Vielfalt und den aus unterschiedlichen Entstehungszeiten vorhandenen Betriebs- und Wohngebäuden den wesentlichsten Bestandteil der schützenswerten Struktur darstellen. Dementsprechend sollen insbesondere Dorfgebiete, landwirtschaftliche Flächen sowie Flächen, die naturnah entwickelt werden sollen, festgesetzt werden. Des Weiteren ist die Festlegung von Erhaltungsbereichen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs vorgesehen.

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 57. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter und 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 für das Plangebiet folgende Milieus dar:

Landwirtschaftliche Kulturlandschaft Dorf für das Gesamtgebiet; Gewässerlandschaft Fluss für die Dove-Elbe; Auenentwicklungsbereich für den Bereich zwischen der Dove-Elbe und dem Neuengammer Hausdeich.

Als milieuübergreifende Funktionen sind dargestellt: Schutz des Landschaftsbildes; Grüne Wegeverbindung (Freiraumverbund) und Landschaftsachse.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräumen „Grünland“ (6) und „Auen der übrigen Fließgewässer“ (3b), für die Fläche zwischen dem Neuengammer Hausdeich, „übrige Fließgewässer“ (3a) für die Dove-Elbe und „Acker,- Obstbau,- Gartenbau- und Grünlandflächen“ (9a) beziehungsweise Dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotoperelementen (11b) für die Fläche südwestlich des Neuengammer Hausdeichs dar.

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist auf der Fläche zwischen dem Neuengammer Hausdeich und der Dove-Elbe ein Verbindungsbiotop mit der Bezeichnung „Verbindung von Biotoptypen der Elbenebenflüsse, Elbarme und ehemaligen Vordeichflächen mit der Tideelbe“ eingetragen.

Darüber hinaus ist das Gesamtgebiet als geplantes Landschaftsschutzgebiet eingetragen. Zur Zeit ist aber nur die Außendeichfläche zwischen dem Neuengammer Hausdeich und der Dove- Elbe unter Schutz gestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Baustufenplan Bergedorf IV in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist das Plangebiet als Grünfläche (Außengebiet) aus.

3.2.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich drei nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz(HmbNatschG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), unter Schutz gestellte Biotope. Dies ist die Dove-Elbe im gesamten Verlauf, eine Teilfläche des Flurstücks 1142 und ein Teil des Flurstücks 3920.

3.2.3 Landschaftsschutzgebiet

Die Fläche zwischen der Dove-Elbe und dem Neuengammer Hausdeich ist einschließlich der Dove-Elbe nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Neuengamme vom 16. April 1977 (HmbGVBl. S. 102), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375,376), als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

3.2.4 Baumschutz

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

3.2.5 Denkmalschutz, denkmalwürdige Gebäude und Bodendenkmalschutz

Das Gebäude Neuengammer Hausdeich 343 ist nach § 6 Absatz 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143), dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt (Denkmalliste Nr. 261 vom 17. April 1942).

Das direkt am Deich stehende Gebäude Neuengammer Hausdeich 350 ist als denkmalschutzwürdiges Gebäude kartiert.

Dies gilt auch für die 1908 errichtete Hofanlage Neuengammer Hausdeich 369.

Im Plangebiet sind die Hofwurtten Neuengammer Hausdeich 342, 343, 350 und 369 als sichtbare Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte und Landschaftsentwicklung denkmalschutzwürdig und als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet.

3.2.6 Gräben

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

3.2.7 Wasserschutzgebiet

Die am östlichen Rand des Plangebiets verlaufende Dove-Elbe liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Curslack/Altengamme (Schutzzone III). Es gelten die Bestimmungen der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Curslack/Altengamme (WSG-VO) vom 10. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 236), zuletzt geändert am 5. Juli 2005 (HmbGVBl. S. 275).

3.2.8 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

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

3.2.9 Altlasten/Kampfmittelverdacht

Bekannte altlastenverdächtige Flächen liegen nicht vor.

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

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Übergeordnete Konzeptionen

In folgenden Konzeptionen sind Aussagen zu dem Bebauungsplangebiet enthalten:

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

Für den Geltungsbereich wurde in den Jahren 1996/1997 eine landschafts- und städtebauliche Strukturuntersuchung durchgeführt. Sie wurde im Jahr 1999 und 2000 ergänzt. Nach intensiven Diskussionen erfolgte im Jahre 2002 eine Überarbeitung der in der Untersuchungen dargestellten Konzeption. Dieses überarbeitete Konzept dient als Grundlage für den Bebauungsplan.

Darüber hinaus ist in die Planung eingeflossen:

- Stadtbilduntersuchung Vier- und Marschlande (Dezember 2000)
- Argumentationsleitfaden Landschaftsfenster in den Vier- und Marschlanden (Januar 2003)

3.3.2 Außendeichflächen/Hochwasserschutz

Der ehemalige Außendeichbereich ist ein tiefliegendes Gebiet. Bei Starkregenereignissen ist eine Überflutung des tiefliegenden Gebietes zwischen den ehemaligen Deichen an der Dove-Elbe nicht auszuschließen. Die zukünftige Bebauung sollte dieses durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigen.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Städtebaulich-landschaftliche Struktur

Das Plangebiet umfasst zwei unterschiedlich geprägte Bereiche: Den östlich des Neuengammer Hausdeichs gelegenen Bereich, der bis an die Dove-Elbe reicht und den westlich des Neuengammer Hausdeichs gelegenen Bereich, der neben der Straßenrandbebauung auch die landwirtschaftlichen Nutzflächen bis in eine mittlere Tiefe von 250 m einschließt.

Der Außendeichsbereich ist wegen des geschwungenen Straßenverlaufs und der Mäandrierung der Dove-Elbe unterschiedlich dimensioniert; die Gebäude stehen in einigem Abstand zur Deichstraße. Wegen der Höhenlage der Straße und dem tiefer liegenden Gelände ist der Blick über die Bebauung hinweg zur Dove-Elbe möglich. Bei den rückwärtigen Flächen in diesem Teil des Plangebiets überwiegen Garten- und Weidenutzung. Durch den großen Anteil unbebauter Flächen bestehen immer wieder Blickbeziehungen über die Dove-Elbe hinweg bis zur Bebauung an der Straße Auf der Böge. Das Ufer der Dove-Elbe selbst ist von einem Gehölzsaum geprägt.

Binnendeichs wird das Landschaftsbild maßgeblich durch die beiden Hofstellen Neuengammer Hausdeich 343 und Neuengammer Hausdeich 369 bestimmt. Zwischen den Hofstellen sind Wohnhäuser auf Einzelparzellen vor allem ab den 1960er Jahren entstanden, so dass bis auf wenige freie Durchblicke in die Landschaft direkt neben den Hofgebäuden der Eindruck eines überwiegend geschlossenen dörflichen Siedlungsbereichs entsteht. Auf einigen der sehr schmalen Grundstücke binnendeichs ist Bebauung in zweiter Reihe vorhanden, die teils gewerblich, teils aber auch wohnbaulich genutzt wird (s. Ziffer 3.4.2).

Die noch unverbauten Bereiche im Umfeld der Hofstellen besitzen sowohl für die historische Siedlungsstruktur als auch für den naturräumlichen Verbund einen hohen Wert.

Der Anteil an Hochglasflächen im Plangebiet ist relativ gering. Neben dem klassischen schmalen Glashaustyp wird verstärkt der hufenübergreifende Typ nach holländischem Vorbild eingesetzt (zum Beispiel Flurstück 3937). Wenn diese Entwicklung weiter unreguliert erfolgt, wäre zu befürchten, dass immer mehr Gräben beseitigt und Blickbeziehungen in die Landschaft verstellt würden.

Die Bebauung ist außendeichs überwiegend als Einzelhaus und eingeschossig mit ausgebautem Dach errichtet. Binnendeichs ist auch zweigeschossige Bebauung vorhanden, die sich überwiegend aus der Lage direkt an der Deichstraße und dem tiefer liegenden Gelände ergibt.

Die Bebauung im Außendeichsbereich steht bis auf eine Ausnahme nicht direkt an der Deichstraße, sondern relativ weit davon entfernt; daraus ergibt sich eine Vorgartenzone, die zu der nah an der Straße stehenden Bebauung binnendeichs in Kontrast steht.

Das für den Bereich der Vier- und Marschlande typische Landschaftselement der Beetgräben ist außendeichs nicht mehr vorhanden; hier sind bereits zusammenhängende Wirtschaftsflächen entstanden. Binnendeichs existieren diese Strukturen noch auf den Flächen hinter der Wohnbebauung; im Bereich der Hofstellen sind die Gräben weitgehend beseitigt.

3.4.2 Nutzungsstruktur

Beim Gebäudebestand im Außendeichsbereich gibt es außer einem Gartenbaubetrieb (Neuengammer Hausdeich 342) ausschließlich Wohnbebauung.

Binnendeichs befindet sich eine Tischlerei (Neuengammer Hausdeich 323) und ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der in den Wintermonaten auch Winterdienste anbietet (Neuengammer Hausdeich 337). Im Verlauf der letzten Jahre ist dieser Betrieb sehr stark expandiert und nimmt die Grundstücksfläche an der Deichstraße u.a. auch durch umfangreiche Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und Nutzfahrzeuge sehr stark in Anspruch. Die ehemals gartenbaulich beziehungsweise landwirtschaftlich genutzten Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil werden durch den Betrieb zum Lagern von Material, das im Landschaftsbau anfällt, genutzt. Westlich des Gebäudes Neuengammer Hausdeich 347 befindet sich ein Tierfutterhandel (Flurstück 3954).

In der Hofstelle Neuengammer Hausdeich 343 ist ein Gartenbaubetrieb ansässig, der auch Unterglaskulturen im rückwärtigen Grundstücksteil unterhält. Die Flächen entlang der Deichstraße werden gärtnerisch genutzt.

Die Hofstelle Neuengammer Hausdeich 369 wird von einem Landwirtschaftsbetrieb genutzt. Auf den Freiflächen im Bereich des Hofes herrscht Grünlandnutzung vor; entlang der Deichstraße sind sie gärtnerisch genutzt.

Das Straßenprofil der Deichstraße Neuengammer Hausdeich liegt unter den Anforderungen nach PLAST (Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg, 6 m für 2 Fahrbahnen), vor allem aber besteht nur an wenigen Stellen ein schmaler, einseitiger Gehweg. Die anschließende Böschung befindet sich zumeist in Privatbesitz.

Im Neuengammer Hausdeich verläuft eine Buslinie.

3.4.3 Landschaftsraum

Das Plangebiet in der Marschlandschaft wird geprägt durch folgende wesentliche Strukturen:

- einen Außendeichsbereich mit mäandrierender Dove-Elbe,
- einen Binnendeichsbereich westlich des Neuengammer Hausdeichs,
- die rechtwinklig zur alten Deichstraße orientierte, von Garten- und Ackerbau, von Wiesen- und Weidewirtschaft geprägte landwirtschaftliche Struktur und
- dörfliche Strukturen, die entlang des Neuengammer Hausdeichs liegen.

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

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

Es sind schutzwürdige Böden nach § 2 Absatz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und im Sinne der Lebensraumfunktion von dem Bebauungsplan betroffen. Dabei handelt es sich ausschließlich um Binnendeichsflächen westlich und nördlich des Neuengammer Hausdeichs.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (s. Ziffer. 3.2.8).

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung

Durch die Bebauungsplanung für die Vier- und Marschlande soll dort, wo die Kulturlandschaft noch ablesbar ist, die vorhandene Siedlungsstruktur bewahrt und behutsam fortentwickelt werden (siehe hierzu Stadtentwicklungskonzept). Die Identität und Attraktivität dieses für die Freie und Hansestadt Hamburg bedeutsamen Teilraums soll durch die Stärkung der Funktion als Arbeits-, Wohn- und Erholungsort gewährleistet werden. Dabei sollen die prägenden Merkmale der Landschaft erhalten beziehungsweise an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Folgende Leitlinien sollen in der Bebauungsplanung beachtet werden:

- Das Prinzip der Bebauung in Siedlungsabschnitten soll erkennbar bleiben. Das Zusammenwachsen dieser Siedlungsabschnitte soll verhindert werden, damit die Verzahnung von Landschaft und Siedlungsbereich auch weiter ablesbar bleibt.
- Die unbebauten Flächen neben den Bauerngehöften sollen erhalten bleiben. Bei der Festsetzung von überbaubaren Flächen, die über den Bestand hinausgehen, soll der Blick auf die Hofstellen auch weiterhin freigehalten werden. Zusammen mit den Freiflächen zwischen den Siedlungsabschnitten kann damit ein Gerüst aus Sichtachsen und Korridoren gebildet werden, das für das Erleben der Kulturlandschaft und für den Biotopverbund von wesentlicher Bedeutung ist.
- Im traditionell unbebauten Deichvorland sollen über die Bestandssicherung hinaus keine weiteren Bauplätze ermöglicht werden. Dies betrifft auch die landwirtschaftliche Bebauung durch Stallgebäude oder Glashäuser.
- Die Gebäude sollen weitgehend auf der natürlichen Geländeoberfläche errichtet werden. Warften und Anschüttungen auf Deichniveau in großem Umfang sollen ausgeschlossen beziehungsweise auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- Die Bebauungsdichte soll sich an den in den Vier- und Marschlanden vorhandenen Werten orientieren.
- Vorgartenbereiche als prägendes Element sollen erhalten bleiben und bei der Ergänzung durch Neubebauung berücksichtigt werden.
- Das vorhandene Gewässersystem aus Gräben und Wettern soll in seiner Funktion für den Naturhaushalt und als Element der Kulturlandschaft erlebbar bleiben.
- Die Dove-Elbe soll als landschaftsprägendes Element erlebbar bleiben und ihre Regenerationsfähigkeit verbessert werden.
- Die traditionelle Nutzungsmischung aus Wirtschaftsstellen, Wohnbebauung und Gewerbebetrieben soll gesichert werden.

Die Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe stellt eine wichtige Voraussetzung für die Erhaltung der Kulturlandschaft in den Vier- und Marschlanden dar; sie ist unabdingbar für den Erhalt

des ländlichen Raums in seiner traditionellen Ausprägung. Ziel der Bebauungsplanung ist es deshalb unter anderem, die Entwicklung der Betriebe zu ermöglichen. Es sollen deshalb unter Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ziele Erweiterungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche/gartenbauliche Betriebe bereit gestellt werden, die moderne Wirtschaftsweisen ermöglichen, ohne das Landschaftsbild über die Maßen zu beanspruchen.

Folgenutzungen in aufgegebenen Hofstellen, insbesondere durch Gewerbebetriebe, sollen sich nur auf die Gebäude und die unmittelbar angrenzenden Freiflächen beschränken. Die Nutzung von zusammenhängenden Wirtschaftsflächen, insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der bäuerlichen Betriebe, soll für gewerbliche Zwecke ausgeschlossen werden. Dies ist sowohl aus Gründen des Landschaftsschutzes notwendig, als auch um die Flächen nicht der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Großflächige Gewerbenutzungen führen darüber hinaus zu Verkehr, insbesondere auch durch LKW, der auf der vergleichsweise schmalen Deichstraße mit nicht ausreichendem Unterbau nicht zu verkraften wäre.

Auch die Wohnnutzung muss die betrieblichen Erfordernisse der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigen, um ein erfolgreiches Wirtschaften zu ermöglichen. Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe erfordern die gegenseitige Rücksichtnahme. Dies bedeutet, dass der Anteil der Wohnbebauung nicht überwiegen darf und deshalb entsprechende Festsetzungen getroffen werden sollen.

Durch die Festsetzungen auf den Grundstücken werden zum Teil Eigentümerinteressen beeinträchtigt. Der Schutzzweck des Bebauungsplans, die Struktur der einzigartigen Kulturlandschaft zu sichern, rechtfertigt diese Beeinträchtigung. Die getroffenen Festsetzungen sind der Interessen- und Konfliktlage angemessen und nicht unverhältnismäßig. Die Absicherung des planerischen Belangs, die Struktur zu sichern kann auf Grund des ständig steigenden Veränderungsdrucks auf den Planungsraum nur durch die Festsetzung in einem Bebauungsplan erreicht werden. Die bestehenden denkmalrechtlichen Sachverhalte und Schutznormen bieten keinen vollständigen Schutz, um die historische Siedlungsstruktur zu erhalten.

5.2 Dorfgebiet

Wie unter Ziffer 5.1 dargestellt, soll die Nutzungsvielfalt aus Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe im Plangebiet erhalten werden. Die Baugebiete werden deshalb als Dorfgebiete nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgesetzt. Sie schließen überwiegend die durch Hauptnutzung bebauten Bereiche entlang der Deichstraße ein. Auf den dazwischenliegenden Flächen, die bisher von Bebauung frei waren, werden keine Dorfgebiete festgesetzt, sondern die un bebauten Flächen als Fläche für die Landwirtschaft gesichert.

Für die Dorfgebiete außendeichs wird überwiegend bestandsorientiert eine Grundflächenzahl von 0,2 in höchstens eingeschossiger Bebauung mit offener Bauweise und nur zulässigen Einzelhäusern sowie eine Begrenzung der zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je Wohngebäude festgesetzt.

Diese Festsetzungen begründen sich wie folgt:

Im Plangebiet wird überwiegend die Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Damit wird die nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässige Obergrenze unterschritten, was der traditionell in den Vier- und Marschlanden lockeren Bebauung entspricht.

Um ein Überwiegen der Wohnnutzung im Plangebiet zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt; der Neubau von Mehrfamilienhäusern außerhalb der Ortskerne ist wegen der unzureichenden Verkehrserschließung (siehe Ziffer 5.6) nicht gewünscht. Gebäude mit mehreren Wohneinheiten sind durch den Bestandsschutz gesichert. Auch die Baukörperfestsetzungen mit keinen oder nur geringfügigen Erweiterungen tragen diesem Planungsziel Rechnung. Sie entsprechen überwiegend dem Bestand. Die eingeschossige und offene Bauweise wird bestandsorientiert festgesetzt und knüpft damit an die traditionelle Bebauungsform an.

Dort, wo zweigeschossige Bebauung vorhanden ist, stellt dies eine unerwünschte Entwicklung dar, die nicht durch entsprechende Festsetzungen gestützt werden soll. Auch die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ dient dazu, die charakteristische Bebauung in den Vier- und Marschlanden zu stärken, davon abweichender Bestand soll bei Neubebauung entsprechend der Festsetzung errichtet werden.

In den mit „(b)“ bezeichneten Dorfgebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen, die der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Verarbeitung oder dem Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte dienen, wie zum Beispiel Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen mit einer Grundflächenzahl bis zu 0,6 zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Festsetzung wird den Belangen der landwirtschaft- und gartenbaulichen Betriebe (Hofstellen Neuengammer Hausdeich 342, 343 und 369) Rechnung getragen und deren Existenz und Entwicklung planungsrechtlich gesichert. Eine Ausweitung der Wohnnutzung ist nicht gewünscht und wird deshalb ausgeschlossen (siehe hierzu 5.2 Absatz 5).

Auf den mit „(c)“ bezeichneten Dorfgebieten sind nur Nebenanlagen für Wohnnutzungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1, sowie bauliche Anlagen, die Gartenbaubetrieben oder Gewerbebetrieben dienen, wie zum Beispiel Lagerhallen, Werkstattgebäude, Maschinenhallen und Stellplatzanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Mit dieser Festsetzung wird der planerisch gewünschte Bestand an kleinen Gewerbe- und Gartenbaubetrieben (gewerblich genutzte Grundstücke Neuengammer Hausdeich 323, 331, 337, 347) die Möglichkeit geboten die Flächen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen zu nutzen. Der Bau von Wohnungen soll wie bereits oben dargestellt nicht zugelassen werden.

Auf einzelnen Grundstücken sind abweichende Festsetzungen vorgenommen worden. Dies begründet sich wie folgt:

Die Bebauung auf dem Grundstück Neuengammer Hausdeich 322 ist wegen der unmittelbaren Nähe der Dove-Elbe eine städtebauliche Fehlentwicklung, die durch die Bebauungsplanausweisung korrigiert werden soll; die Baukörperausweisung wird deshalb nicht bestandsorientiert festgesetzt, sondern in Richtung Deichstraße verschoben; dies ermöglicht einen sachgemäßen Abstand zur Dove-Elbe, der das Ziel hat, das Gewässer landschaftlich einzubinden. Die vorhandene Bebauung ist durch Bestandsschutz gesichert, erst für eine Neubebauung ist die Festsetzung bindend.

Auf den Grundstücken Neuengammer Hausdeich 338, 338a und 338b wird mit 0,25 eine höhere Grundflächenzahl als in den übrigen Baugebieten festgesetzt, um eine angemessene Bebaubarkeit auf diesen schmalen Grundstücken an der Dove-Elbe zu ermöglichen. Diese Abweichung ist vertretbar, weil die städtebauliche Dichte trotz der höheren Grundflächenzahl dem Erscheinungsbild des übrigen Plangebiets entspricht.

Für die Dorfgebiete binnendeichs gilt ebenfalls in der Regel eine Grundflächenzahl von 0,2. Für das gewerblich genutzte Grundstück Neuengammer Hausdeich 323 wird eine Grundfläche von 90 qm als Höchstmaß festgesetzt, um eine angemessene Bebaubarkeit dieses kleinen Grundstücks zu ermöglichen. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,1 auf dem Grundstück 333 wird der vorhandene Bestand gesichert, zusätzliche überbaubare Flächen sind wegen des Grundstückszuschnitts nicht vorgesehen.

Die festgesetzten Grundflächen für die Gebäude 331 und 337 sind bestandsorientiert vorgenommen worden.

Für die Bauweise wird „offen“ und „nur Einzelhäuser“ festgesetzt, was ebenfalls dem Bestand entspricht

Die Gebäude werden auch in diesem Bereich durch Baukörperausweisung gesichert, nur in geringem Umfang werden zusätzliche überbaubare Flächen festgesetzt. Dies betrifft Grundstücke, wo nach § 34 BauGB in zweiter Reihe ein Baurecht besteht (Flurstück 3979, 3955, 3196 und 3954) sowie die großen Hofstellen Neuengammer Hausdeich 343 und 369. Die unbebauten Flächen, die an der Seite der Hofstellen liegen, sollen auch künftig von Bebauung freigehalten werden. Es wird deshalb jeweils eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Damit bleibt der Blick auf die Hufnerhäuser und die unbebaute Landschaft frei, was für das Erleben der Kulturlandschaft von erheblicher Bedeutung ist. Baurechte werden dort festgesetzt, wo sie die Blickbeziehungen nicht be-

einträchtigen und die hofartige Anordnung der Gebäude aufnehmen. Zum Beispiel wurde hinter dem Gebäude Neuengammer Hausdeich 345 in zweiter Reihe eine überbaubare Fläche festgesetzt, weil der Bereich zwischen Neuengammer Hauseich 339 und 343 infolge des städtebaulichen Leitbilds freigehalten werden soll.

Überwiegend wird für die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude im Binnendeichsbereich am Bestand orientiert je Wohngebäude eine Wohneinheit festgesetzt.

Ausnahmen von der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude bilden die beiden mit Hufnerhäusern bebauten Grundstücke. Dort wird die überbaubare Grundstücksfläche bestandsentsprechend festgesetzt und die Möglichkeit eingeräumt jeweils 4 Wohnungen zu errichten. Der Erhalt dieser städtebaulich bedeutsamen Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist auch nach eventueller Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung gewünscht, weil sie die Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande im Besonderen prägen. Durch die festgesetzte Anzahl der Wohnungen besteht die Möglichkeit zur Umnutzung des Gebäudebestands auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Im gesamten Plangebiet wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Terrassen, Wintergärten und Sichtschutzwände bis zu 2,5 m, durch Erker und Treppenhäusvorbauten bis zu 1,5 m zugelassen werden kann (vgl. § 2 Nummer 15). Damit wird ermöglicht, dass am vorhandenen Gebäudebestand kleinere Erweiterungen wie Erker, Wintergärten und Terrassen vorgenommen werden können, was städtebaulich vertretbar ist.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- auf dem Grundstück Neuengammer Hausdeich 343 wurde die festgesetzte überbaubare Fläche nach Südwesten verschoben und in ihrer Dimensionierung geringfügig verändert.
- Der Uferschutzstreifen im Bereich der Flurstücke 4549, 4550 und 3894 wurde auf 5 m zurückgenommen. Die auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehenen Festsetzungen für Dorfgebiet, private Grünfläche beziehungsweise Fläche für die Landwirtschaft wurden entsprechend angepasst.
- Das Dorfgebiet auf den Flurstücken 2148 und 3900 wurde um 15 m in südwestlicher Richtung erweitert.
- Die nördlichen überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 2148, 3900, 3899 und 3978 wurden um 25 m in südwestlicher Richtung verlängert.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, war eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

5.3 Erhaltungsbereiche

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

Durch die Erhaltungsbereiche sollen städtebaulich herausragende Bereiche bewahrt werden. Geschützt werden soll die Einheit aus Kubatur und Stellung der Gebäude sowie die angrenzenden Freiräume, die für das Erleben der Kulturlandschaft von Bedeutung ist. Folgende Erhaltungsbereiche werden festgesetzt:

Hofanlage Neuengammer Hausdeich 343 und 345

In den Erhaltungsbereich einbezogen wird das unter Denkmalschutz stehende und 1626 als Backsteinfachwerkbau mit abgewalmtem Reetdach errichtete Vollhufnerhaus (343), das reetgedeckte Nebengebäude und das als Altenteilerhaus erbaute Wohnhaus Neuengammer Hausdeich 345 sowie ein Teil des Flurstücks 3937.

Die prägende Hofanlage mit dem Haupthaus zum Deich hin ist in leichter Schräglage orientiert und kann von der geschwungenen Deichstraße schon von weitem gesehen werden. Es beherrscht das Ortsbild in diesem Teilbereich des Plangebiets auf Grund seiner Größe und wertvollen Bausubstanz. Die Anlage ist von hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung.

Durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs soll auch weiterhin das Erleben dieser Gesamtanlage als Beispiel für die Bebauung der Kulturlandschaft möglich bleiben. Dazu gehören neben den Gebäuden und ihre Stellung auf dem Grundstück zueinander auch die Hof- und Freiflächen, die den Charakter des Ensembles wesentlich prägen.

Gebäudegruppe Neuengammer Hausdeich 350, 351 und 349

Im dichten baulichen Gegenüber von außen- und binnendeichs stellt diese Gebäudegruppe aus drei Häusern eine ortsprägende Einheit dar. Das Gebäude außendeichs (350) ist als denkmalschutzwürdiges Gebäude kartiert. Es steht wie auch das Gebäude Neuengammer Hausdeich 351 unmittelbar am Deich, so dass sich hier ein Abstand von nur ca. 10 m ergibt.

Zur Wahrung der kleinteiligen Bebauungsstruktur in unterschiedlicher Höhenlage und Bauweise stellt dies Gruppe eine erhaltenswerte städtebauliche Besonderheit dar, auch wenn die Gebäude nicht durchgängig von hohem kulturhistorischen Wert sind.

Hofanlage Neuengammer Hausdeich 369 und 363

Das in Putzbauweise mit Ziergiebel errichtete Hauptgebäude der Hofanlage ist in der Denkmaltopographie als schützenswertes Gebäude kartiert. Durch die Separierung von Wohn- und Wirtschaftsteil mit Zwischenbau wird das Prinzip des Einhauses aufgegeben. Mit seinen glatten Putzflächen, den Putzbändern und –gesimsen zeigt es die charakteristische Gestaltung eines „gehobenen Bauernhauses“. Wie bei allen Hofanlagen ist neben dem Gebäude selbst vor allem der städtebauliche Zusammenhang aus den umgebenden Hof- und Freiflächen sowie den Nebengebäuden von Bedeutung. Deshalb wurde auch das Gebäude 363 mit dem großzügigen Abstand in den Erhaltungsbereich einbezogen. Die Erhaltung dieser charakteristischen Struktur ist für das Erleben der Kulturlandschaft von hohem Wert.

5.4 Archäologische Vorbehaltsfläche

Die im Bereich des Bebauungsplangebietes gelegenen 4 Hofwurten sind als sichtbare Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte und Landschaftsentwicklung denkmalschutzwürdig. Sie wurden mit der Kennzeichnung „Archäologische Vorbehaltsflächen“ in die Planfassung übernommen, um den bodendenkmalpflegerischen Belangen bei Bauvorhaben gerecht zu werden. Gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143) bedarf jeder zur Ausgrabung archäologischer Gegenstände der Genehmigung der zuständigen Behörde, d.h. dass sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der Wurten dem zuständigen Fachamt (Helms-Museum/Abt. Bodendenkmalpflege, Museumsplatz 2, 21073) zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Archäologische Vorbehaltsflächen sind:

Neuengammer Hausdeich 342 (Flstck. 4549), 343 (Flstck. 3937), 350 (Flstck. 3952), 369 (Flstck. 3926).

5.5 Gestalterische Anforderungen

Im Plangebiet variiert die Gestaltung der vorhandenen Gebäude sehr stark. So gibt es Backsteinfachwerkbauten, Putzbauten und die in den Vier- und Marschlanden häufigen Klinkergebäude, wo-

bei neben dem häufigen roten Klinker auch gelber Klinker anzutreffen ist. Die Dachgestaltung reicht von 45 Grad geneigten Dächern bis zu Flachdachbauten, es gibt Walmdächer und Satteldächer. Die Art der Dachdeckung besteht u.a. aus Reet, Ziegel oder Schindel, wobei die Farbpalette Rot, Schwarz, Braun und Anthrazit umfasst.

Die Gebäudehöhe ist ebenfalls uneinheitlich. Auch die Höhenlage des Erdgeschosses ist verschieden. Ein Teil der Häuser liegt unmittelbar an der Deichstraße und besitzt unterschiedlich hohe Sockelgeschosse; ein anderer Teil steht auf dem tiefer liegenden Gelände.

Durch die Regelungen zu Gebäudehöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe, Fassadenmaterialien und Dachform soll erreicht werden, dass mit der künftigen Bebauung ein homogeneres Erscheinungsbild geschaffen wird; dies soll dazu beitragen die Identität des Ortes zu stärken.

Darüber hinaus können die Gestaltungsvorschriften dazu beitragen, die baulichen Anlagen soweit wie möglich in Einklang mit dem baulichen Vierländer Erscheinungsbild entsprechend der Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande aus dem Jahr 2000 zu errichten. Die Gestaltung des Ortsbildes soll den in der genannten Untersuchung dargelegten traditionellen und weiterhin gültigen Leitbildern folgen. Hierfür bilden die Festsetzungen einen Rahmen, der gleichwohl unterschiedliche, den jeweiligen zeitgemäßen Gestaltungsvorstellungen entsprechende Architekturen ermöglicht: Neubauten und Umbauten können sich in das gewachsene Ortsbild einfügen, ohne ihre Modernität verleugnen zu müssen.

Im Einzelnen wird folgendes festgesetzt:

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden von Gebäuden dürfen nicht höher als 0,4 m über den an die jeweiligen Baugrundstücke angrenzenden Straßenverkehrsflächen liegen (vgl. § 2 Nummer 5, Satz 1). Gebäude, die höher als das festgesetzte Maß über der Straße liegen, würden das Ortsbild in nicht gewünschtem Maß beherrschen.

Geländeaufhöhungen sind nur zulässig für zur Erschließung notwendige Rampen oder bis zur Oberkante der für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sofern der Abstand zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche weniger als 6 m beträgt (vgl. § 2 Nummer 5, Satz 2). Die topographische Struktur, die durch das tieferliegende Vorland der Dove-Elbe einerseits und den höherliegenden Deich andererseits geprägt ist, soll auch weiterhin ablesbar bleiben. Umfangreiche Aufhöhungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

Auf Flächen im Außendeichsbereich, die tiefer als 2 m über NN liegen, sind für Wohngebäude die Erdgeschoßfußbodenoberkanten in einer Höhe von 2 m über NN auszuführen (vgl. § 2 Nummer 5, Satz 3). Im Auenbereich der Dove-Elbe können Hochwasserstände von bis zu 2 m NN nicht ausgeschlossen werden. Daher wird festgesetzt, dass Wohngebäude über dem hochwassergefährdeten Höhenniveau zu errichten sind. Gleichzeitig werden Gebäude auf einem darüber liegenden höheren Niveau ausgeschlossen, da dies das Landschaftsbild beeinträchtigt.

In den Dorfgebieten darf die Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden 9 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Regelung werden insbesondere erhöhte Sockelgeschosse und überdimensionale Dachgeschosse ausgeschlossen, die das Ortsbild durch sehr unterschiedliche Gebäudeproportionen beeinträchtigen würden.

Das Erscheinungsbild der Ortslage wird zudem maßgeblich durch die Dachlandschaft geprägt. Um das typische Bild zu erhalten, ist es erforderlich, die Bandbreite der Dachneigungen für Bauvorhaben einzugrenzen. Daher sind im Dorfgebiet die Dächer von Wohngebäuden und Zwerchhäusern als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen. Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (zum Beispiel Loggien) dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens ein Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht (vgl. § 2 Nummer 7 Sätze 1 und 2). Diese Regelung knüpft ebenfalls an das vorhandene Ortsbild an und beugt städtischen und damit städtebaulich unangemessenen Gestaltungen vor. Darüber hinaus sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 3). Mit der Verwendung derartiger Dacheindeckungen wird an die hergebrachte Art und Farbgebung der Dachdeckung in den Vier- und Marschlanden angeknüpft und einem allzu heterogenen, häufig modischen Erscheinungsbild vorgebeugt.

Die Außenwände von baulichen Anlagen sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für Nebengebäude und für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden ist Putz oder Holzverblendung zulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Produktion dienen (zum Beispiel Stallgebäude, Maschinenhallen, Gewächshäuser) (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzungen entsprechen dem überwiegenden Erscheinungsbild in den Vier- und Marschlanden. Abweichend von diesen für die Vier- und Marschlande typischen Fassadenmaterialien existieren im Plangebiet bereits einige Gebäude mit abweichendem Fassadenmaterial oder anderer Farbgebung. Die Ausbreitung dieser ortsuntypischen Gebäudegestaltung soll durch diese Festsetzung verhindert werden, da sie nachhaltig störenden Einfluss auf das Milieu haben (s. Stadtbilduntersuchung Vier- und Marschlande aus Dezember 2000).

5.6 Straßenverkehrsflächen

Der Neuengammer Hausdeich ist nicht mehr als öffentliche Hochwasserschutzanlage deklariert. Die bestehende Fahrbahnbreite wird beibehalten, obwohl sie nicht den zeitgemäßen Anforderungen entspricht. Im Hinblick auf das Planungsziel der Erhaltung der historischen Deichlinie und der Funktionsfähigkeit der Erschließung im Bestand wird auf einen Ausbau der Fahrbahn verzichtet. Auf Grund der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ist keine erhebliche Steigerung der Verkehrsmengen zu erwarten. Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt daher entsprechend der bestehenden Straßenflurstücke. Die Festsetzung einer breiteren Straßenverkehrsfläche ist nicht gewünscht, weil ansonsten umfangreiche Eingriffe in den Gebäudebestand und die Vorgartenzonen der Häuser erforderlich wären; solche Eingriffe wären unverhältnismäßig, auch im Hinblick auf die entstehenden Kosten. Im Übrigen gewährleistet das Hamburgische Wegegesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 29. Juni 2005 (HmbGVBl. S. 256, 262), dass die Böschungen für Unterhaltungsarbeiten betreten und verändert werden dürfen.

5.7 Ver- und Entsorgung

Oberflächenentwässerung

Das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser versickert breitflächig und ungefasst über Bankette und Böschung. Die binnendeichs gelegenen Flächen liegen im Einzugsgebiet eines Wasserverbandes und entwässern über sogenannte Sielgräben (Verbandsanlagen des Ent- und Bewässerungsverbands der Marsch- und Vierlande) zur südlich gelegenen Hauptentwässerung. Östlich der Straße (außendeichs) bestehende Grundstücke finden ihre Vorflut direkt oder über offene Gräben in der Dove-Elbe. Für Grundstücke für die eine solche Entwässerungsmöglichkeit nicht besteht, wird eine Fläche unverbindlich vorgemerkt („vorgesehene Oberflächenentwässerung“).

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), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann auch nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

Zur Sicherung dieser Entwässerungssituation und aus Gründen des Naturschutzes wird in § 2 Nummer 16 festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser den Sielgräben des Ent- und Bewässerungsverbands der Marsch- und Vierlande beziehungsweise über offene Entwässerungsgräben der Dove-Elbe zuzuführen ist.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über das öffentliche Drucksielsystem.

Die auf den Grundstücken befindlichen ESF-Schächte (Einrichtung zum Sammeln und Fördern von Abwasser) sowie die Anschlussleitungen gehören zum öffentlichen Drucksielsystem und sind Anlagen der Hamburger Stadtentwässerung. Die ESF-Schächte einschließlich der Anschlussleitung auf den privaten Grundstücken dürfen nicht überbaut werden, auch wenn diese innerhalb der Baugrenzen liegen. Ferner sind die Schächte von Baumbepflanzungen mit einem Mindestabstand von 2,5 m ab Sielachse frei zu halten.

5.8 Private Grünflächen

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

Nachfolgende Zielsetzungen werden dabei verfolgt:

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

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

Auf den privaten Grünflächen – Gärten - sind notwendige Zuwegungen beziehungsweise Zufahrten für die Dorfgebiete in einer Breite bis zu 3 m sowie nicht überdachte Stellplätze bis 25 m² je Grundstück zulässig. Die Zuwegungen beziehungsweise Zufahrten für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke können als Ausnahme in einer Breite bis 4,25 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 9). Das Straßenbild ist außendeichs geprägt durch weite Abstände zwischen Deichstraße und Gebäuden, Bezüge und Blickbeziehungen zur Landschaft zum Teil auch über die Dove-Elbe hinweg. Dieses Erscheinungsbild soll bewahrt werden. Deshalb werden vor allem in diesem Bereich in den Vorgärten private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten festgesetzt. Die private Erschließung bleibt durch die Festsetzung der Zufahrten und Stellplätze gesichert. Die Ausnahmeregelung für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke ermöglicht eine Erschließung dieser Grundstücke auch für größere Fahrzeuge.

Dort, wo auf den rückwärtigen Bereichen der Flurstücke Gartennutzung vorhanden ist, wird entsprechend private Grünfläche – Garten - festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung langfristig beibehalten und nicht landwirtschaftlich umgewandelt wird. Auf dem Flurstück 4673 wird darüber hinaus entsprechend der heutigen Nutzung seitlich der überbaubaren Grundstücksfläche – private Grünfläche Garten - festgesetzt. Es sichert einen - wenn auch schmalen – Landschaftskorridor, dessen Wert vor allem darin liegt, dass auf dem gegenüber liegenden Grundstück ebenfalls keine Bebauung vorhanden ist und somit ein von Siedlungsinseln geprägtes Orts- und Landschaftsbild gesichert wird.

Die Festsetzung „private Grünfläche Garten“ auf dem Flurstück 3937 erfolgt, um die prägnante Situation aus dem historischen Hofgebäude und den umgebenden gärtnerischen Flächen (Bauerngärten) zu sichern.

Außerdem enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass auf den Grundstücksflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (vgl. § 2 Nummer 10). Es soll damit erreicht werden, dass Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unterbleiben. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf den Grundstücken, die dem Wohnen dienen, auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Damit können Beeinträchtigungen des örtlichen Grundwasserhaushaltes durch die Bebauung so gering wie möglich gehalten werden. Durch die Verwendung grobfugiger oder poröser Materialien wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Die Festsetzung gilt nur für Wohngrundstücke, weil von diesen Flächen erfahrungsgemäß keine Gefahren für das Grundwasser ausgehen.

5.9 Baum- und Landschaftsschutz sowie Begrünungsmaßnahmen

Nördlich und östlich des Neuengammer Hausdeichs gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Neuengamme vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 102), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 378). Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen diese Verordnung, indem die Festsetzungen hinter dem zuvor zulässigen Bebauungsumfang – insbesondere auf den Flächen für die Landwirtschaft - zurückbleiben. Zusätzlich ist ein Uferschutzstreifen festgesetzt, der die Dove-Elbe vor Einträgen von Schadstoffen schützt und dem Orts- und Landschaftsbild zugute kommt.

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

Weiter wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist (vgl. § 2 Nummer 13). Diese Vorschrift soll einen Mindestbestand an Bäumen sichern, die für das Landschafts- und Ortsbild sowie als Lebensraum für die Kleintierwelt von Bedeutung sind. Die Festsetzung begründet sich damit, dass insbesondere bei Neubaumaßnahmen zunehmend auf die Pflanzung von Laubbäumen verzichtet wird und sich hierdurch das Kulturlandschaftsbild nachteilig verändert. Sie ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit für künftige Generationen zu verstehen. Der Begründung ist als Anlage eine Pflanzenliste beigefügt, die eine Übersicht mit Beispielen für standortgerechte, einheimische Arten enthält. Da Obstbäume für das Gebiet typisch sind, können sie ohne Einschränkung gepflanzt werden. Die Bestimmung, dass nur standortgerechte Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine optimale, stadtoökologisch besonders wirksame Anreicherungen des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten z.T. eine sehr enge Verzahnung. So können sich zum Beispiel bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz.

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit gleichartigen Bäumen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 14). Ein Erhaltungsgebot mit Nachpflanzverpflichtung wird nur für Bäume festgesetzt, die durch ihre Gestalt besonders orts- und landschaftsbildprägend sind. Ein Ersatz kann deshalb nur durch Bäume der gleichen Art erfolgen. Über die Baumschutzverordnung hinaus werden auf den Flurstücken 3967, 3956, 3921, 3926 und 3937 Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt, da sie auf Grund ihrer Stellung und Größe im besonderen Maße ortsbildprägend wirken. Diese Bäume sind besonders schützenswert und bedürfen bei Abgang eines entsprechenden Ersatzes. Laubgehölze dieser Größe tragen darüber hinaus in hohem Maße in ihrer Funktion als Filter für Schadstoffe und Stäube zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die Weide auf dem Flurstück 3967 markiert als Gehölz der Weichholzaue das Flussufer und ist neben der imposanten, ortsbildprägenden Statur wichtige Nahrungsgrundlage und Schutzraum für viele Insekten. Auf dem Flurstück 3956 werden eine Weide und eine Eiche dem besonderen Schutz des Erhaltungsgebots unterstellt. Für Flurstück 3921 ist dies ein Ensemble aus einer Kastanie und zwei Lärchen. Für das Erhaltungsgebot dieser Bäume sind weniger Gründe des Naturschutzes als vielmehr der ortsbildprägende Charakter dieser Bäume ausschlaggebend. Auf dem Flurstück 3926 stehen vier Linden, die untrennbar zu der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gesamtanlage gehören. Das gilt auch für die Eiche auf dem Flurstück 3937.

5.10 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Mit dem Bebauungsplan soll einerseits die Landwirtschaft als Träger der Kulturlandschaft erhalten und gestärkt werden, andererseits gilt es den Belangen des Naturschutzes und des Landschaftsschutzes gerecht zu werden.

Folgende Grundzüge sind in die Planung eingeflossen:

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

Zur Umsetzung dieser Grundzüge setzt der Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft fest. Die Ausweisung erfolgt weitgehend bestandsorientiert und sichert damit den ländlichen Charakter des Plangebiets. Dabei wird grundsätzlich unterschieden zwischen Flächen, auf denen bauliche Anlagen zulässig sind und solchen, die von Bebauung frei bleiben sollen.

In § 2 Nummer 4 Satz 1 wird geregelt, dass auf den Flächen für die Landwirtschaft bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen nur zulässig sind, wenn sie der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen Verarbeitung oder dem Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte dienen, wie zum Beispiel Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen. Diese Festsetzung wird für die Flächen getroffen, die in unmittelbarer Nähe zum wirtschaftenden Betrieb liegen und städtebaulich/landschaftsplanerisch vertretbar sind.

Die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, befinden sich zum einen im Außendeichsbereich, in dem auf Grund der Ziele des Landschaftsprogramm/Arten- und Biotopschutzprogramms als Außenentwicklungsbereich Bebauung nicht gewünscht ist; eine Teilfläche ist darüber hinaus als flächiges Biotop nach § 28 HmbNatschG geschützt (siehe Biotopkartierung Hamburg 15. September 95). Weitere von Bebauung freizuhaltende Flächen befinden sich auf Teilflächen der Flurstücke 3979, 3899, 3900 und 2148. Diese Festsetzung begründet sich vor allem aus dem Landschaftsbild. Die Straße Neuengammer Hausdeich verläuft hier über dem tieferliegenden Gelände in einer ausgeprägten Kurve, wodurch der Blick auf die Landschaft gerichtet wird. Diese besondere Situation soll durch den Bebauungsplan erhalten werden. Die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Neuengammer Hausdeich 347 – 351b erfolgt, weil hier noch die ursprüngliche Grabenstruktur vorhanden ist und der Landschaftskorridor nördlich der Hofstelle Neuengammer Hausdeich 343 gesichert wird. Darüber hinaus ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen wegen der im vorderen Bereich der Grundstücke vorhandenen Wohnbebauung nicht zu erwarten. Im rückwärtigen Grundstücksteil der Hofstelle 369 ist ein nach § 28 HmbNatschG geschütztes Biotop vorhanden (siehe Biotopkartierung Hamburg 15. September 95). Auf dem Flurstück 4549 – obwohl im Außendeichsbereich gelegen – wird eine Bebauung der Fläche für die Landwirtschaft ermöglicht, weil hier ehemals ein Gartenbaubetrieb vorhanden war und die Möglichkeit gegeben werden soll, diese Nutzung aufleben zu lassen.

Die Festsetzungen zu Baugrenzen und Grundflächen als Höchstmaß auf den übrigen Flächen ermöglichen eine Bebauung die den betrieblichen Belangen, insbesondere zeitgemäßen Produktionsformen entgegenkommt. Durch die Beschränkung der zulässigen Nutzungen wird die Landwirtschaft gestärkt, weil die Flächen damit für diesen Sektor gesichert. Da in der Tiefe der Landschaft keine Wohnnutzung zulässig ist, kann ein Überwiegen dieser Nutzung verhindert werden. Damit wird dem Entstehen von nachbarlichem Konfliktpotential auf Grund unterschiedlicher Nutzungsansprüche vorgebeugt.

Der Bebauungsplan regelt darüber hinaus, dass die Höhe baulicher Anlagen auf den Flächen für die Landwirtschaft 8 m über Gelände nicht überschreiten darf. Die Höhe begründet sich mit der heute gängigen Höhe von Standard-Gewächshäusern, die in modularer Bauweise (Modul mit 3,065 m Breite) errichtet werden. Bei einer Breite von rund 12 m wird eine Firsthöhe von 6,3 m und bei 18 m Breite eine Firsthöhe von 7,8 m erreicht. 18 m ist die derzeit maximale handelsübliche Breite. Diese passt sich noch an die Hufenbreite in den Vier- und Marschlanden an. Breitere und höhere Ausführungen würden das Landschaftsbild erheblich stören und werden deshalb ausgeschlossen. Die

Festsetzung berücksichtigt damit sowohl die Belange der Landwirtschaft als auch die des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen sichert § 2 Nr. 4 Satz 2: Befestigte landwirtschaftliche Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung in den Außendeichsbereichen ist extensives Grünland, insbesondere in den Auenbereichen der Dove-Elbe im Anschluss an die Uferstreifen.

Durch Regelungen zur Bebauung im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft können Eigentümerinteressen beeinträchtigt sein, weil die Flächen teilweise nicht mehr für zukünftig geplante Gebäude, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, genutzt werden dürfen; vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz. Das Ziel des Bebauungsplans, die Struktur der Kulturlandschaft zu sichern, rechtfertigt jedoch diese Beeinträchtigung. Zudem sind die Festsetzungen angemessen beziehungsweise nicht unverhältnismäßig, weil für die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude auf den betroffenen Flächen gemäß der o.g. Untersuchungen vom April 1997 und November 1998 kein Bedarf erkennbar ist.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden auf den Flurstücken 3979, 3899, 3900 und 2148 die überbaubaren Flächen auf Flächen für die Landwirtschaft erweitert, um die Nutzungsmöglichkeiten durch Betriebe des Gartenbaus und der Landwirtschaft zu verbessern. Die Erweiterung führt zu einer Reduzierung des Landschaftskorridors an dieser Stelle. In der Abwägung, wird damit der Stärkung der Betriebe im Vergleich zu den Zielen des Landschaftsbildes der Vorrang eingeräumt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt wurden, war eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

5.11 Gesetzlich geschützte Biotop

§ 28 HmbNatSchG schützt die Dove-Elbe mit ihren Ufern. Der Bebauungsplan setzt den Uferbereich der Dove-Elbe entsprechend den Vorgaben des Landschaftsprogramms als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, so dass von keiner Beeinträchtigung, sondern eher von einer Verbesserung des Schutzes ausgegangen wird. Der Wasserhaushalt wird infolge des Bebauungsplans unverändert bleiben. Zuschüttungen von Gräben, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig waren, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Hierdurch wird gewährleistet, dass negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Dove-Elbe ausgeschlossen werden.

Das außendeichs gelegene Flurstück 3920 ist in der Biotopkartierung vom 15. September 1995 etwa zur Hälfte als nach § 28 HmbNatSchG geschütztes Biotop (sonstiges Feucht- und Nassgrünland) dargestellt. Durch die Festsetzung als nicht bebaubare Fläche für die Landwirtschaft wird eine dem Schutzstatus entsprechende Bewirtschaftung ermöglicht. Dies gilt auch für die Teilfläche des Flurstücks 1142 Auch auf dieser Fläche wurde sonstiges Feucht und Nassgrünland kartiert. Sie wurde gleichfalls als nicht bebaubare Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit ist eine dem Schutzstatus entsprechende Bewirtschaftung möglich.


Die im Plangebiet befindlichen Biotop sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

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

Durch den Bebauungsplan sollen zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen (Landschaftsschutz und Landschaftsbild) im Wesentlichen folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

- Der Erhalt ortsbildprägender und für den Naturhaushalt wertvoller Grünstrukturen,
- die Extensivierung der Flächennutzung außendeichs und

- die Sicherung und Entwicklung naturnaher Uferbereiche an der Dove-Elbe und damit die Stärkung der Biotopverbundfunktion des Gewässers.

Erreicht werden soll dies unter anderem durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche entlang der Dove-Elbe. Diese ist im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ein nach § 28 HmbNatSchG besonders geschütztes Biotop, wobei die Ufervegetation dem Schutz ebenfalls unterliegt. Es wird festgesetzt, dass der mit "  " bezeichnete Uferstreifen naturnah zu entwickeln ist. Zulässig sind einheimische, standortgerechte Stauden, Sträucher und Gehölze sowie extensive Grünlandnutzung beziehungsweise Mähwiese (vgl. § 2 Nummer 14.1).

Der überwiegend 10 m breite Uferstreifen der Dove-Elbe liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist als Übergangsbereich zwischen Gewässer- und Landfläche von besonderer ökologischer Bedeutung für die Qualität des Gewässers und stellt wichtige Vernetzungselemente im Biotopverbund dar. In § 29 Absatz 1 HmbNatSchG wird ausgeführt, dass die Gewässer mit ihren Ufern und Überschwemmungsgebieten nach Möglichkeit als Biotope für eine Vielzahl wild lebender Tiere und Pflanzen zu erhalten und so weit wie möglich wiederherzustellen und zu entwickeln sind. Dabei wird ein mindestens 10 m breiter Auensaum im Landschaftsprogramm als Entwicklungsziel definiert. Aus diesem Grund soll die Nutzung im Uferbereich extensiviert und die Biotopausstattung des Gewässers durch Anpflanzung einheimischer standortgerechter Stauden, Röhrichtpflanzen oder einzelne Gehölze an einzelnen Gewässerabschnitten verbessert werden.

Bei erforderlichen Uferbefestigungen sollen ingenieurbioökologische Materialien zur Verwendung kommen (Lebendbaustoffe wie zum Beispiel Busch- und Spreitlagen, Pflanzmatten, Raupackungen, Faschinen, bepflanzte Walzen und Stückgeflechte). Naturnahe Ufer tragen zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei, die Selbstreinigungskraft des Gewässers wird gesteigert und die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt werden verbessert. Diese Biotope tragen auch zur Wanderung, der geographischen Verbreitung und dem genetischen Austausch wild lebender Arten bei. Dies führt zum Erhalt und zur Verbesserung der ökologischen Bedingungen.


Die Festsetzung des Uferschutzstreifens folgt überwiegend der heutigen Nutzung. Nur auf Wohngrundstücken sind Gärten vorhanden; eine weitere Ausnahme ist das Flurstück 3897 das intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die Fläche dieses Flurstücks ist so schmal, dass nach Abzug des 10 m breiten Uferschutzstreifens keine wirtschaftlich nutzbare Fläche verbleiben würde. Deshalb wird das gesamte Flurstück als Uferschutzstreifen ausgewiesen. Diese Festsetzung soll erst nach Aufgabe der Nutzung umgesetzt werden. Unter dieser Voraussetzung ist es zumutbar, dass sich die Flächen aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes selbst überlassen bleiben. Dem Gedanken der Sukzession widerspricht nicht die Nutzung als Mähwiese bei Beachtung des Wiesenbrüterschutzes und Abfuhr des Mähgutes.

Die Umsetzung der Maßnahmen soll unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Belange erfolgen. Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können zum Teil Eigentümerinteressen beeinträchtigt sein, weil Teilflächen langfristig nicht mehr für Nebengebäude, als Hausgärten oder für eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung genutzt werden dürfen. Das Ziel des Bebauungsplans, die Struktur der Kulturlandschaft zu sichern und die Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Plänen Flächennutzungsplan sowie Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm wurden im Rahmen der Abwägung höher gewichtet als verbleibende Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen.

Auf den Flurstücken 3895, 3896 und 3967 wird der Uferschutzstreifen lediglich mit einer Breite von 5 m festgesetzt, da für die wohnbaulich genutzten Grundstücke bei Ausweisung eines 10 m breiten Uferstreifens der verbleibende Grundstücksteil zu gering wäre.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf den Flurstücken 4549 und 4550 der Uferschutzstreifen auf eine Breite von 5 m reduziert. In der Abwägung wird damit den Eigentümerinteressen ein höheres Gewicht beigemessen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt wurden, war eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Die mit "  " bezeichnete Fläche ist mit Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Je 100 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Fläche ist standortgerecht als Wiese zu begrünen. Ein Pflegeumbruch ist unzulässig. Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Für die zu erhaltenden oder anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 14.2). Bei der festgesetzten Fläche auf dem Flurstück 4512 handelt es sich um einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen innerhalb eines bebauten Dorf- beziehungsweise Stadtteilrandes. Der besondere Wert für den Naturhaushalt liegt in der Seltenheit dieses Biotoptyps. Darüber hinaus stellt der besondere Charakter einer Obstwiese eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar. Obstgärten beziehungsweise Obstwiesen waren früher in den Vier- und Marschlanden mit ihrem geometrischen Netz der Be- und Entwässerungsgräben (Wettern) verbreitete, orts- und landschaftsbildprägende Biotope, die auf Grund der rationalisierten Landwirtschaft immer seltener wurden. Sie bilden schutzwürdige kulturhistorische Landschaftselemente und sind nach Möglichkeit mit alten Obstbaumsorten neu anzulegen.

5.13 Wasserflächen

Die Wasserflächen der Dove-Elbe und der Gräben werden dem Bestand entsprechend nachrichtlich übernommen.

5.14 Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet

Das vorgesehene Bodenordnungsgebiet gilt fast für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der Flurstücke 3967, 3896,3895,3894, 3939, 4550 (Neuengammer Hausdeich 322, 338,338a,338b,340 und 340a) 3942, 4511,4671, 4672, 4673, 3921,3919, 4416 und 4452 (Neuengammer Hausdeich 348, 353a, 362, 364, 366, 368, 370, 370a und 372).

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

5.15 Schutzwürdige Böden nach § 2 Absatz 2 des Bundesbodenschutzgesetz

Binnendeichs ist der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Flächen schützenswert als Archiv der Kulturgeschichte ausgewiesen. Dieser Ausweisung trägt der Bebauungsplan in besonderem Maße durch das Freihalten von Landschaftskorridoren und nicht überbaubaren landwirtschaftlichen und gärtnerischen Flächen Rechnung. Lediglich ein kleiner Teil im Bereich des Flurstücks 2148 ist als Dorfgebiet festgesetzt. Die Baugebietsfestsetzung wurde vorgenommen, um die Entwicklung eines dort ansässigen Betriebs zu ermöglichen. Den betrieblichen Belangen wurde damit Vorrang gegenüber dem Landschafts- und Bodenschutz eingeräumt. Die Nachteile in diesem Einzelfall sind durch die sonstigen Ausweisungen der freizuhaltenden Landschaftskorridore ausgeglichen.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

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

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

Im Einzelnen ergeben sich in folgenden Teilbereichen Möglichkeiten zur Minderung:

- Landschaftsbild

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

Die Sicherung des Landschaftsbildes erfolgt außerdem durch das Freihalten von landwirtschaftlichen Flächen (Landschaftskorridoren) entlang der Deichstraßen, den Ausschluss von Bebauung auf landwirtschaftlichen Flächen im Außendeichsbereich, durch den Erhalt wertvoller Landschaftsbestandteile (Einzelbäume und Baumgruppen) sowie die Sicherung von nach § 28 HmbNatschG geschützten Flächen.

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

- Boden, Tier- und Pflanzenwelt

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe auf Flächen vor, die in der Regel bereits vor seinem Inkrafttreten intensiv bewirtschaftet und somit naturschutzfachlich weniger wertvoll waren. Dennoch stellen die Eingriffe in den Boden- und die Tier- und Pflanzenwelt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar. Während für die Tier- und Pflanzenwelt durch das Freihalten z. B. der Landschaftskorridore langfristige Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, gehen Bodenfunktionen durch Versiegelung verloren, die nur mit erheblichen Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft ausgeglichen werden könnten. Eine geeignete Möglichkeit zur Verbesserung der Bodenfunktion bildet die Umwandlung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in extensives Grünland. Mit einer derartigen Festsetzung würden die Betriebe jedoch unzumutbar in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Geprüft wurde auch, ob die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der Beetgräben festgesetzt werden soll. Zur Förderung einer verbrauchernahen, intensiven Landwirtschaft werden solche einschneidenden Einschränkungen neben den potentiellen Gewächshausflächen jedoch nicht festgesetzt, zumal Anpflanzungen zu einer Verschattung der Gewächshauskulturen führen können. Außerhalb des Plangebiets werden keine Ausgleichsflächen festgesetzt, weil diese überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Bewirtschaftung ebenfalls unzumutbar eingeschränkt würden und darüber hinaus kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Somit wäre eine zügige Genehmigung von Bauvorhaben erheblich gefährdet.

Aufgrund der vorrangig gartenbaulichen Nutzung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass es sich bei den landwirtschaftlichen Gebäuden um Gewächshäuser handeln wird, die den Boden nicht vollständig versiegeln und somit die Bodenfunktionen überwiegend aufrecht erhalten werden, so dass die Flächen bei Bedarf auch wieder als Ackerflächen umgenutzt werden könnten.

- Bodenwasserhaushalt

Das von den Gewächshäusern ablaufende Niederschlagswasser wird über Gräben dem allgemeinen Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt. Zuschüttungen von Gräben bedürfen einer wasser-

rechtlichen Genehmigung und sind aufgrund der Entwässerungssituation im Plangebiet nur in geringem Umfang zu erwarten.

- Lokalklima

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

- Zusammenfassung

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

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8 Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

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

Wasserbauliche Maßnahmen zur Reaktivierung von Gräben werden bei Erfordernis nach Wasserrecht durchgeführt (siehe Ziffer 5.7).

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 231.700 m² groß. Davon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 4.850 m²; auf Wasserflächen ca. 19.450 m², auf Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ca. 10.400 m².

9.2 Kostenangaben

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

Bebauungsplan Neuengamme 9

Anhang – Pflanzenvorschlagsliste

Großkronige und hochstämmige Bäume:

Stieleiche – *Quercus robur*

Esche – *Fraxinus excelsior*

Weiden – *Salix alba*, *Salix viminalis*, *Salix purpurea*, *Salix triandra*

Linde – *Tilia cordata*

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*

Felsenbirne – *Amelanchier lamarckii*