

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

OCHSENWERDER 12

(Kirchhof)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlage und Verfahrensablauf	1
2	Anlass der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Kampfmittelverdacht	3
3.2.3	Gesetzlich geschützte Biotope	3
3.2.4	Baumschutz	4
3.2.5	Wasserrecht	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1	Schalltechnische Untersuchung	4
3.3.2	Bodenuntersuchung	4
3.3.3	Baumgutachten	4
3.3.4	Artenschutzfachliche Untersuchung	5
3.3.5	Verkehr	5
3.3.6	Entwässerung	5
3.3.7	Bauliche Gestaltung	5
3.4	Angaben zum Bestand	5
4	Planinhalt und Abwägung	5
4.1	Allgemeines Wohngebiet	6
4.2	Gestalterische Festsetzungen	9
4.3	Straßenverkehrsflächen	10
4.4	Technischer Umweltschutz (Lärm)	11
4.5	Oberflächenentwässerung	12
4.6	Schmutzwasserentsorgung	13
4.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
4.7.1	Boden- und Grundwasserschutz	13
4.7.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	14
4.7.3	Artenschutz	16
4.7.4	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung	17
5	Aufhebung bestehender Pläne	17
6	Flächen- und Kostenangaben	17
	PFLANZENVORSCHLAGSLISTE	18
	Großkronige Bäume	18
	Kleinkronige Bäume	18
	Sträucher und Heckenpflanzen	18

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 12. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 23. September 2010 (Amtl. Anz. 2010, Nr. 78, S. 1805) gefasst. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. Mai 2010 und 21. Januar 2011 (Amtl. Anz. 2010, Nr. 36, S. 861 und Amtl. Anz. 2011, Nr. 6, S. 101) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Innerhalb Hamburgs soll das Bevölkerungswachstum gefördert werden, um die soziale Stabilität und die Wirtschaftskraft der Stadt Hamburg zu stärken und die Auslastung vorhandener Infrastruktur zu sichern. Die Bevölkerungsvorausschätzung für Hamburg prognostiziert für den Zeitraum 2004 bis 2020 einen Zuwachs um etwa 80.000 Menschen. Hamburg hat daher das Ziel, den Wohnungsbau zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Nach dem Entwurf des Räumlichen Leitbildes Hamburg vom Februar 2007 und dem Wohnungsbauentwicklungsplan des Senats vom Mai 2009 gibt es in Hamburg bis ins Jahr 2020 einen jährlichen Bedarf an 5.000 – 6.000 neuen Wohnungen. Bis zum Jahr 2020 sollen daher 65.000 Wohneinheiten geschaffen werden. Für die Jahre 2009 bis 2013 steht entsprechend dem Wohnungsbauentwicklungsplan voraussichtlich ein Flächenpotential für Wohnungsbau im Umfang von 30.000 Wohneinheiten zur Verfügung. Dieses Flächenpotential muss zeitgerecht mobilisiert werden. Für den längerfristigen Zeitraum nach 2013 gilt in besonderer Weise, dass das Flächenpotential erheblich zu erweitern ist, neue Potentiale für den Wohnungsbau zu mobilisieren und Potentiale in schwierigen Lagen nachfragegerechter zu gestalten sind. Strukturelle Flächenengpässe gibt es in Hamburg in Bezug auf sehr nachgefragte Lagen. Ebenso zeigt sich ein Wohnraumbedarf für Einpersonenhaushalte und Familien in gut erschlossenen Lagen. Daher ist im Sinne einer vorausschauenden Planung durch die Schaffung von neuem Wohnraum für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt Sorge zu tragen, so dass auch zukünftig die Wohnungsnachfrage befriedigt und ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum geleistet werden kann, der für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbar ist.

Der Bebauungsplan Ochsenwerder 12 soll dazu beitragen, das vorhandene strukturelle Defizit insbesondere bei Wohnraum für Familien abzubauen. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung auf einem derzeit brachliegenden Flurstück geschaffen. Weitgehend umgeben von vorhandener Wohnbebauung sollen in den Vier- und Marschlanden zwischen Ochsenwerder Landscheideweg und Graumanntwiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung des Ortskerns von Ochsenwerder mit Einfamilienhäusern geschaffen werden. Voraussichtlich können 13 Wohngebäude errichtet werden. Die Entwicklung von Bauland für familiengerechten Wohnraum in freistehenden Einfamilienhäusern soll verwirklicht werden, um im Hinblick auf die Wohnraumversorgung ein qualifiziertes und differenziertes Angebot für Familien zu schaffen und eine Randwanderung von diesen Haushalten in das Hamburger Umland zu vermeiden. Auch sollen die Bauplätze der Befriedigung der lokalen Nachfrage in Ochsenwerder dienen. Insgesamt werden circa 7.100 qm Nettowohnbauland entwickelt.

Das Vorhaben kann auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ochsenwerder 12 liegt unter 20.000 m². Das Plangebiet ist schon heute an drei Seiten vollständig und der vierten Seite teilweise von Bebauung umgeben und insgesamt von Bebauung geprägt, so dass der Ortskern innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur fortentwickelt wird. Diese Fortentwicklung,

die zudem der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient, ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Für die geplanten Vorhaben innerhalb des Bebauungsplans besteht zudem keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landes- oder Bundesrecht, der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm müssen nicht geändert werden und die Belange nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten) sind nicht betroffen. Darüber hinaus hat ein artenschutzfachliches Gutachten ergeben, dass davon ausgegangen werden kann, dass unter bestimmten Voraussetzungen die allgemeinen natur- und artenschutzrechtlichen Belange nicht beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan wurde daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) einschließlich der 1. bis 91. Änderung mit Stand vom 3. April 2007 (HambGVBl. S. 137) und aktualisierter nachrichtlicher Übernahmen mit Stand 2002 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter“ dar. Der Ochsenwerder Landscheideweg ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Bezirk Bergedorf Blatt I, festgestellt am 10. März 1953 und erneut feststellt am 14. Januar 1955, setzt für das Plangebiet Grünflächen im Außengebiet fest.

3.2.2 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund ist die Kampfmittelfrage zu klären.

3.2.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Absatz 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) sowie § 14 Absatz 2 Nr. 1 und 2 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes

(HmbBNatSchAG) in der Fassung vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) gibt es im Plangebiet nicht.

3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.5 Wasserrecht

Für die am Rand des Plangebiets verlaufenden Gräben (Gewässer II. Ordnung), ist das Wasserrecht anzuwenden. Die übergeordneten Regelungen für den Schutz und die Bewirtschaftung der Gewässer einschließlich des Hochwasserschutzes werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert am 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168) und das Hamburgische Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501) festgelegt.

Diese Gesetze dienen auch der Umsetzung der „Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“ (Wasserrahmenrichtlinie). Danach sind veränderte oberirdische Gewässer anhand der gesetzten Ziele zur Schaffung und Erhaltung einer guten Gewässerqualität so zu entwickeln, dass ein gutes ökologisches Potential und ein guter chemischer Zustand erreicht werden.

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

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Schalltechnische Untersuchung

Im September 2010 ist eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungskonzept „Graumanntwiete“ abgeschlossen worden. Es wurden die zukünftig vom Ochsenwerder Landscheideweg auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen gutachterlich ermittelt und bewertet.

3.3.2 Bodenuntersuchung

Im Juli 2010 wurde im Plangebiet eine Bodenuntersuchung mit elf Sondierungen bis in eine Tiefe von maximal 12 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Es wurde der Bodenaufbau im Hinblick auf das Vorhandensein und die Mächtigkeit von Weichschichten untersucht und eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt. Aufgrund der geringen gemessenen Konzentrationen der Gase Methan (CH₄), Kohlenstoff (CO₂) und Sauerstoff (O₂) und auch der zukünftig gewährleisteten Durchlüftung der Böden sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.3.3 Baumgutachten

Im Mai 2010 wurde der im Plangebiet befindliche Baumbestand aufgenommen und durch einen Gutachter bewertet.

3.3.4 Artenschutzfachliche Untersuchung

Von April 2010 bis Mitte Juni 2010 wurden eine vogelkundliche Erfassung und eine artenschutzfachliche Untersuchung für Vögel, Fledermäuse und Amphibien sowie der vorhandenen Vegetation durchgeführt.

3.3.5 Verkehr

Auf der Grundlage einer Verkehrszählung vom Juni 2010 wurde bis September 2010 eine verkehrstechnische Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Straßenverkehrsflächen erarbeitet. Es wurde zudem die Eignung der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche für die Abwickelbarkeit des zur erwartenden Verkehrs überprüft.

3.3.6 Entwässerung

Ebenfalls bis September 2010 wurde eine Voruntersuchung zur Oberflächenentwässerung erstellt, in der unterschiedliche Varianten zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen und der Erschließungsstraße untersucht und bewertet wurden.

3.3.7 Bauliche Gestaltung

Grundlage für Festsetzungen zur baulichen Gestaltung ist der Gestaltungsleitfaden „Bauen in den Vier- und Marschlanden“, 2. Auflage, Hamburg 2007.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfasst etwa 0,89 ha und liegt im Bezirk Bergedorf im Stadtteil und Ortskern Ochsenwerder. Die Entfernung zum Bergedorfer Zentrum beträgt 8,6 km, der Abstand zum Hamburger Zentrum etwa 10 km.

Im Plangebiet befinden sich derzeit ungenutzte landwirtschaftliche Flächen sowie brachliegendes Grünland (Acker- und Gartenbrache) mit einzelnen Gehölzen (in erster Linie Birken und Fichten). Das Plangebiet ist an drei Seiten von eingeschossiger Bebauung umgeben, die vor allem durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist. An der Graumanntwiete 6 befindet sich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus. Die vorherrschende Wohnnutzung in der Umgebung wird durch eine Kindertagesstätte und das Ladengeschäft eines Schlachters mit Partyservice ergänzt. Südöstlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet.

Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 1 m bis 1,5 m über Normalnull (üNN). Der Boden ist relativ homogen aufgebaut. Nördlich und südlich grenzen zwei Sielgräben an das Plangebiet.

Über den Ochsenwerder Landscheideweg ist das Plangebiet an das Hamburger Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die ÖPNV-Erschließung wird durch die Buslinien 120 (Geesthacht – Hamburg ZOB), 124 (Bf. Bergedorf – Hamburg ZOB), 222 (Moorfleet – Bf. Bergedorf) und 422 (Schule Ochsenwerder – Fünfhausen – Schule Ochsenwerder) hergestellt. Zu den Hauptverkehrszeiten ist das Fahrtenangebot in bzw. aus Richtung Hamburg-Innenstadt verdichtet. Die Haltestelle Elversweg befindet sich etwa in 150 – 200 m Entfernung zur Mitte des Plangebietes.

4 Planinhalt und Abwägung

Durch die im Plangebiet vorgesehene Neubebauung wird eine städtebauliche Arrondierung des Ochsenwerder Ortskerns erreicht. Entsprechend der umgebenden Bebauung und unter Würdigung nachbarlicher Belange soll der Bebauungsplan eine wohnbauliche Nutzung in voraussichtlich 13 Einzelhäusern in offener, eingeschossiger Bauweise ermöglichen. Die Fest-

setzungen des Bebauungsplans dienen der Bewältigung der Auswirkungen dieser neuen Wohnnutzung auf ein bisher landwirtschaftlich genutztes bzw. brachliegendes Grundstück. Ein weiteres zentrales städtebauliches Thema, das in den Festsetzungen des Bebauungsplans Niederschlag findet, ist die ortsbildverträgliche Einbindung des neuen Baugebiets in die Umgebung. Durch entsprechende Festsetzungen wird zum einen auf die Lage am Ortsrand Ochsenwerders, zum anderen auf die Belange der Nachbarn eingegangen. Hinsichtlich des Ortsbilds wird für den Standort eine gewisse Aufwertung erwartet, da das heute noch am Ortsrand liegende Mehrfamilienhaus Graumanntwiete 6, das wegen seiner Zweigeschossigkeit und seinem Flachdach von der im Ort üblichen Gestalt abweicht, zukünftig weniger exponiert liegen wird.

Nachfolgend werden die für das Baugebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert und begründet:

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung

Um die vornehmlich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für die Baugebiete „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Diese Nutzung reagiert auf die Vorprägung im Umfeld und trägt zur Befriedigung der vorhandenen Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern in Ochsenwerder bzw. Hamburg bei.

Das Plangebiet bietet sich auch aufgrund seiner Lage in einem für großstädtische Verhältnisse gering verdichteten Stadtteil und der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiflächen in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an. Der Standort ist für Wohnnutzungen auch geeignet, weil die geplante Bebauung den Ortskern Ochsenwerders städtebaulich sinnvoll zur freien Kulturlandschaft ergänzen und abgrenzen kann: Die Neubauten werden stadträumlich der Bestandsbebauung zugeordnet und arrondieren diese. Der Standort ist darüber hinaus durch die entsprechend dimensionierte Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätte, Grundschule, äußere Erschließung) geeignet. Die neue Wohnnutzung soll außerdem einen Beitrag zur besseren Nutzung und somit Sicherung der Infrastruktur darstellen.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch städtebaulich verträgliche handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf dafür besteht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl, eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe definiert. Diese Festsetzungen gewährleisten eine ortsbildverträgliche Einfügung sowohl in die ländlich geprägte Vier- und Marschlande als auch in die angrenzende Wohnbebauung. Sie tragen in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts bei, das eine lockere und kleinteilige Einzelhausbebauung vorsieht.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,2 festgesetzt. Damit wird eine bauliche Dichte erreicht, die unterhalb der für ein allgemeines Wohngebiet in § 17 Absatz 1 BauNVO definierten Obergrenze liegt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 als Höchstmaß ermöglicht in Verbindung mit den jeweils festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen zeitgemäße und der baulichen Dichte des Umfelds angemessene Gebäudegrößen. Die Grundflächenzahl ermöglicht die Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts, das ein ausgewogenes und standortgerechtes

Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen sicherstellt, so dass sich das Wohngebiet harmonisch in das Siedlungsgefüge einpasst.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Absatz 4 BauNVO durch die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Das bedeutet z.B. bei einer GRZ von 0,2, dass mindestens 70 % des Grundstücks ohne bauliche Anlagen bleiben.

Weitere Stadtbild prägende Faktoren sind die Geschossigkeit und die Höhe von Gebäuden. Um eine maßstäbliche Anpassung der Neubaukörper an die bestehende Bebauung zu erreichen und die Eingriffe in das Landschaftsbild der alten Kulturlandschaft zu minimieren, werden lediglich Gebäude mit einem Vollgeschoss zugelassen. Zulässig sind im darüber hinaus im Rahmen der Festsetzungen Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind.

Um die Höhe der Baukörper zu begrenzen, setzt § 2 Nummer 2 fest:

Die Gebäudehöhe darf 9 m über der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

Durch diese Festsetzungen wird die im Umfeld übliche Gebäudehöhe aufgenommen, so dass sich das neue Baugebiet auch in Bezug auf die Höhenentwicklung in den Bestand einfügt. Bei einer festgesetzten Oberkante der Fahrbahnachse auf 1,80 m üNN darf eine Gesamthöhe von 10,80 m üNN nicht überschritten werden.

Um zu vermeiden, dass die ebenfalls nicht als Vollgeschoss geltenden Kellergeschosse zu städtebaulich wirksamen Souterrain-Geschossen ausgebaut werden, die deutlich über die Geländeflächeoberfläche hinausragen, setzt der Bebauungsplan ergänzend fest:

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten darf straßenseitig 0,4 m über der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. (vgl. § 2 Nummer 1)

Gebäude, deren Erdgeschossfußböden bis zu 0,4 m über dem festgesetzten Straßenniveau liegen, fügen sich in ihrer Höhenentwicklung angemessen in das Ortsbild ein. Die Festsetzung lässt Spielräume für die Errichtung von ausreichend belichteten Kellerräumen, schränkt jedoch die Gestaltungsräume dahingehend ein, dass in Bezug auf die Höhenlage ein homogener Eindruck entsteht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die wünschenswerte städtebauliche Gestalt des Wohngebiets wird weiterhin durch die festgesetzte Bauweise und die festgesetzten Baugrenzen gesichert.

Für die Neubebauung wird entsprechend der städtebaulich wünschenswerten Bauformen festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Ergänzend regelt der Bebauungsplan, dass in offener Bauweise gebaut werden muss. Gemeinsam mit der Festsetzung der geringen Grundflächenzahl von 0,2 und einer Regelung über die Zahl von Gebäuden in einem städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass keine geschlossene Bebauungskante ausgebildet werden kann, sondern gemäß dem unmittelbaren Umfeld des Plangebiets eine ortstypische aufgelockerte Bebauung von freistehenden Gebäuden entsteht.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht neue angemessen tiefe Südost- bzw. Südwestgärten und sichert einen möglichst großen Abstand zu den bestehenden Nachbargrundstücken. Die zu erwartenden Abstandsflächen zu den vorhandenen Wohngrundstücken übertreffen die Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung, so dass in Bezug auf die bestehende Wohnnutzung ein überdurchschnittlich guter Sozialabstand gewährleistet wird und die Grundstücke nur im unbedingt notwendigen Umfang verschattet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Anlehnung an die vorherrschende Eigenart der näheren Umgebung straßenparallel festgesetzt. Durch die festgesetzten Tiefen von nur

12,5 m bzw. 13,5 m wird sichergestellt, dass auch das ortstypische Element einer weitgehend einheitlichen Bauflucht auf das Neubaugebiet übertragen wird.

Gleichwohl eröffnen die festgesetzten Baugrenzen gewisse Spielräume zur Anordnung der Gebäude. Eine Ausnutzung dieser Spielräume würde die städtebauliche Situation insgesamt nicht negativ beeinflussen, bedeutet aber eine flexible Gebäudestellung und damit in eingeschränktem Maße die Verwirklichung individueller Vorstellungen der einzelnen Bauherren. Der Bauherr kann sich innerhalb des Entwicklungsspielraumes z.B. zugunsten eines größeren und entsprechend repräsentativeren Vorgartens oder zu Gunsten eines etwas größeren rückwärtigen Gartens entscheiden. Eine geringere Tiefe des Baufeldes würde die Entwicklungsspielräume der Bauherren übermäßig einschränken.

Da die Schaffung von Wohnraum nach heutigem Standard immer auch mit der Schaffung von privaten Freiräumen verbunden ist, setzt § 2 Nummer 3 fest:

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 5 m kann zugelassen werden.

Diese Regelung ermöglicht einen ausreichenden gestalterischen Spielraum zur Schaffung von Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind und ohne diese Festsetzung außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden könnten. Die Festsetzung trägt zu einer qualitativ angemessenen Ausgestaltung der Außenwohnbereiche bei. Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen von 5 m lässt einerseits eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars zu, sichert andererseits jedoch angemessen dimensionierte, nicht durch bauliche Anlagen geprägte Gartenbereiche.

Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind Gebäude sowie bauliche Anlagen, die höher als 1 m sind und von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Soweit angrenzend an diese Flächen Nebengebäude errichtet werden, sind diese Flächen in einer Tiefe von mindestens 2 m und in der Breite der Nebengebäude mit Sträuchern zu bepflanzen; dies gilt nicht, soweit auf diesen Flächen notwendige Zufahrten zu Garagen und Carports liegen. Die Sträucher müssen im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von mindestens 2 m erreichen. (vgl. § 2 Nummer 4)

Diese Festsetzung bezieht sich auf Flächen entlang der Straßen bzw. Straßenverkehrsflächen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass das Wohngebiet aus Sicht des öffentlichen Raums von Hauptgebäuden und Gärten geprägt wird und nicht durch bauliche Anlagen wie z.B. Garagen, Schuppen, Sichtschutzwände oder Kellerersatzräume, so dass der großzügige städtebauliche Charakter des Plangebiets in Anlehnung an die Eigenart in den Vier- und Marschlande gefördert wird. Testentwürfe haben ergeben, dass diese Festsetzungen die Grundstücksnutzungen nicht wesentlich beeinträchtigen und dass ausreichend Flächen für z.B. Garagen und Kellerersatzräume verbleiben; hierzu trägt auch die geringe GRZ in Verbindung mit der Mindestgrundstücksgröße bei. Die Festsetzung hat keine Auswirkungen auf z.B. handelsübliche Mülltonnenschränke oder Wäschespinnen. Die Verpflichtung zur Bepflanzung der mit „(A)“ bezeichneten Flächen besteht nur, wenn die oben beispielhaft genannten baulichen Anlagen unmittelbar an diese Flächen grenzen. Treten z.B. Schuppen, Sichtschutzwände oder Kellerersatzräume von der Straße aus gesehen hinter das jeweilige Hauptgebäude zurück und grenzen damit nicht mehr unmittelbar an die mit „(A)“ bezeichneten Flächen, ist die mit der Festsetzung verfolgte Zielsetzung ohnehin erfüllt. Eine Anpflanzverpflichtung besteht in diesem Fall nicht.

Anzahl der Wohnungen

Die Festsetzung von nur einer Wohnung je Wohngebäude dient dazu, den Gebietscharakter Ochsenwerders auch im Zuge der Neuentwicklung in ihren Grundzügen zu erhalten. Durch diese Regelung wird eine Einfamilienhausbebauung mit hoher Wohnqualität ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Verkehrsbelastung gesichert. Insbesondere wird auch eine erhöhte Konzentration von Stellplätzen, die in der geplanten Situation städtebaulich nicht wünschenswert ist, vermieden.

Bemessung der Grundstücke

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 475 qm bzw. 540 qm stellt sicher, dass Grundstücksgrößen realisiert werden, die sich in die Umgebung, die durch eine freistehende Einfamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken geprägt wird, einpassen. Es soll vermieden werden, dass im Verhältnis zur Umgebung zu kleine Grundstücke entstehen, die nicht dem ländlichen Charakter Ochsenwerder entsprechen. Die östlich der Planstraße liegenden Grundstücke sollen größer als die westlich liegenden sein, um einen Übergang zur großflächigen Grundstücksstruktur der freien Feldmark zu gestalten. Zur Unterstützung dieses Ziels regelt ein städtebaulicher Vertrag, dass im Allgemeinen Wohngebiet maximal 13 Hauptgebäude auf durchschnittlich ca. 540 m² großen Parzellen errichtet werden; auf jeder Parzelle ist nur ein Hauptgebäude (z.B. Wohngebäude) zulässig.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen sollen Mindeststandards für eine behutsame Entwicklung des typischen Ortsbildes definieren. Eine grundsätzliche Übereinkunft, z.B. hinsichtlich Dachform, Material- und Farbwahl ist angesichts der relativen Nähe der Gebäude zueinander von besonderer Bedeutung, zumal ein heterogenes Erscheinungsbild dem Milieu der Vier- und Marschlande widerspricht (vgl. Gestaltungsleitfaden „Bauen in den Vier- und Marschlanden“).

Gemeinsam mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe und zur baulichen Dichte sollen die gestalterischen Festsetzungen sicherstellen, dass der neue Ortsrand milieutypisch gestaltet wird. Die Festsetzungen sichern u.a. eine gleichmäßige Silhouette, die zur freien Kulturlandschaft das etablierte Ortsbild eines kleinteilig strukturierten Wohngebiets im ländlichen Raum widerspiegelt. Die Festsetzungen bilden einen an der Bestandsbebauung orientierten Rahmen, der unterschiedliche, den jeweiligen zeitgemäßen Gestaltungsvorstellungen entsprechende Architekturen ermöglicht: Neubauten können sich so in das gewachsene Ortsbild einfügen, ohne ihre Modernität verleugnen zu müssen. Im Wesentlichen soll die städtebauliche Wirkung bzw. Gestalt beeinflusst werden, indem ein Spielraum für die Kubaturen der Baukörper festgesetzt und somit eine „gebundene Vielfalt“ vorbereitet wird. Diese gewährleistet einerseits ein in seinen Grundzügen weitgehend homogenes Erscheinungsbild. Andererseits können Bauherren individuelle Vorstellungen umsetzen, die zum Bild eines gewachsenen Ortskerns gehören (keine Planung und Realisierung „aus einem Guss“).

Die Gestaltung der im Umfeld vorhandenen Gebäude ist geprägt durch vorherrschend rote bis rotbraune Klinkerfassaden sowie vereinzelte helle Putzfassaden. Bei der Dachgestaltung herrschen Satteldächer und Krüppelwalmdächer vor. Die Art der Dachdeckung besteht im Wesentlichen aus roten, schwarzen und anthrazitfarbenen Ziegeln, die eine gewisse „Erdverbundenheit“ zum Ausdruck bringt. Im Einzelnen wird geregelt:

Da das Erscheinungsbild der Ortslage maßgeblich durch die Dachlandschaft geprägt wird, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Für Wohngebäude sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 45 und 55 Grad zulässig. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig. (vgl. § 2 Nummer 6)

Balkone und Dachaufbauten dürfen, an der breitesten Stelle gemessen, insgesamt eine Länge haben, die höchstens 30 vom Hundert der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Loggien sind nicht zulässig. (vgl. § 2 Nummer 7)

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, die sich nicht einfügen, ist es erforderlich, die Bandbreite von Dachneigungen, Balkonen und Dachaufbauten einzugrenzen. Die festgesetzte Dachneigung für die Wohngebäude trägt dazu bei, dass eine relativ homogene Dachlandschaft in Anlehnung an den Bestand entsteht. Zusammen mit der zulässigen Geschossigkeit und der Gebäudehöhe (vgl. § 2 Nummer 2) werden überdimensionale Dachgeschosse ausgeschlossen, die das Ortsbild durch sehr unterschiedliche Gebäudeproportionen beeinträchtigen würden.

Mit der Verwendung der festgesetzten Dacheindeckungen wird an die hergebrachte Art und Farbgebung der Dachdeckung im Umfeld des Plangebiets angeknüpft und einem allzu heterogenen Erscheinungsbild vorgebeugt. Durch die Festsetzung werden Spielräume eröffnet, deren Ausschöpfung sich allerdings nicht negativ auf das Ortsbild und die gestalterisch besonders sensible Lage am Ortsrand auswirken würde.

Die Regelung zu Balkonen und Dachaufbauten beugt eher städtischen und damit städtebaulich unangemessenen Gestaltungen vor. Aus diesem Grund werden auch Loggien ausgeschlossen. Die Festsetzung stellt sicher, dass Balkone und Dachaufbauten als Anbauten bzw. untergeordnete Bauteile wahrgenommen werden. Die Festsetzung verhindert durchgehende Aufbauten, welche die Kubaturen der Baukörper überformen und stellt sicher, dass vor allem die Hauptbaukörper das Ortsbild prägen. In Bezug auf Balkone gilt die Festsetzung für sämtliche Balkone eines Gebäudes.

Bezüglich der Außenwände trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Die Außenwände von Wohngebäuden sind in rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen bzw. entsprechend zu verblenden oder mit einer weißen bis hellgrauen Putzfassade zu versehen. Für einzelne Architekturteile (zum Beispiel Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke, Erker) sind andere Baustoffe zulässig, wenn die Verwendung der in Satz 1 genannten Materialien vorherrschend bleibt. (vgl. § 2 Nummer 8)

Auch mit dieser Festsetzung soll eine sich an den Charakteristika des Umfelds orientierende Bebauung sichergestellt werden. Die typischen Merkmale der Bebauung im Ortskern Ochsenwerders, die Strukturmerkmale festlegen, deren Umsetzung eine gestalterische Kontinuität zwischen alter und neuer Bebauung sicherstellen und eine Ortsbezogenheit des neuen Wohngebiets gewährleisten soll, werden so zur Vorgabe für die Neubauten.

Die Festsetzungen § 2 Nummer 6 und § 2 Nummer 8 werden auf die jeweiligen Hauptgebäude beschränkt, um bei Nebenanlagen eine freiere Gestaltung zu ermöglichen. Da die Nebengebäude auf Grund von § 2 Nummer 4 vom Straßenraum zurücktreten und sie ohnehin untergeordnet ausgeführt werden müssen, ist eine auf die Hauptgebäude bezogene Beschränkung dieser Gestaltungsfestsetzungen möglich, ohne die Wirksamkeit der Festsetzungen in Frage zu stellen.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt hauptsächlich über den Ochsenwerder Landscheideweg. Wie die verkehrstechnische Stellungnahme ergeben hat, sind keine erheb-

lichen Zunahmen der Verkehrsmengen im übergeordneten Verkehrsnetz zu erwarten. Infolge des Plangebiets werden ca. 70 Kfz-Fahrten täglich bzw. acht Zu- und Abfahrten in der Spitzenstunde (17:00 - 18:00 Uhr) erwartet. Die Straßen sind zur Aufnahme des geringen Mehrverkehrs ausreichend leistungsfähig, eine signalgeregelte Anbindung der Planstraße ist nicht erforderlich. Die Neuverkehre führen nicht zu einer spürbaren Veränderung der Bestandssituation, und ein Ausbau des Straßenquerschnitts bzw. vorhandener Knotenpunkte ist nicht erforderlich. Der im Plangebiet liegende Teil des Ochsenwerder Landscheidewegs wird daher bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine neue private Straßenverkehrsfläche dient vorrangig der Erschließung der neu entstehenden Gebäude; sie wird verschwenkt festgesetzt, um sie für Schleichverkehr unattraktiv zu gestalten. In einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Privatstraße für die Allgemeinheit nicht gesperrt werden darf, damit die neue Siedlung als Teil des Dorfes erlebt werden kann und das vorhandene Wegesystem insbesondere im Hinblick auf eine Verbindung zum Wanderweg auf dem Marschenbahndamm (außerhalb des Plangebiets) ergänzt wird. Infolge dieses Vertrags, der weitere Einzelheiten zur Sicherung der Erschließung der Bauvorhaben enthält, ist die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich.

Die Planstraße soll als Wohnhof angelegt werden und somit auch als Spielfläche zur Verfügung stehen. Der festgesetzte Straßenquerschnitt von 7 m reicht für die Erschließung der nur 13 Wohneinheiten aus. An geeigneter Stelle werden Parktaschen für die Unterbringung von Besucherparkplätzen geschaffen. Die Durchfahrt von Müllfahrzeugen ist fahrdynamisch möglich.

Aufgrund der Erfordernisse der Oberflächenentwässerung wird die Oberkante der Fahrbahnachse auf 1,80 m üNN festgesetzt.

4.4 Technischer Umweltschutz (Lärm)

Die geplante Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet ist teilweise einer erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt, die vom Ochsenwerder Landscheideweg ausgeht. Diese Lärmbelastung führt an den geplanten Gebäuden, die sich am Ochsenwerder Landscheideweg befinden, zu Überschreitungen der zur Beurteilung hilfsweise herangezogenen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts. Im Einzelfall wurden an den Fassaden Beurteilungspegel über 62 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts berechnet. Es besteht somit eine erhöhte Lärmbelastung, ohne dass jedoch von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen werden muss.

Dennoch muss wegen der Grenzwertüberschreitung eine vor Lärm schützende Festsetzung getroffen werden. Dabei wird jedoch berücksichtigt, dass zwar ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, es sich bei dem Plangebiet und seiner Umgebung jedoch um ein ländliches Wohngebiet handelt, in dem höhere verkehrliche Immissionen z.B. aus der land- und gartenbaulichen Nutzung und der nächtlichen Beschickung der Groß- und Stadtteilmärkte üblich und wohnverträglich sind. Als Grundlage für die Entwicklung der lärmtechnischen Festsetzungen wurden daher die Grenzwerte für Dorfgebiete herangezogen: Die nach der 16. BImSchV für Dorfgebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, geltenden Werte von maximal 64 dB(A) tags werden im Bebauungsplangebiet eingehalten. Lediglich der Nachtgrenzwert von 54 dB(A) wird an einer Fassade leicht um 2 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Entwicklung bis 2026 und einem dementsprechend angesetzten Aufschlag von 0,5 dB(A) auf die im Gutachten für die heutige Situation ermittelten Lärmbelastungen kommt es lediglich nachts und im Süden des Plangebiets zu einer geringfügigen Überschreitung der in Dorfgebieten geltenden Grenzwerte.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. eine Lärmschutzwand, scheiden zur Reduzierung des Verkehrslärms aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen aus; zudem wäre ein aufwändiger Umbau des Ochsenwerder Landscheidewegs damit verbunden. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in den betroffenen Häusern kann jedoch über eine geeignete Grundrissanordnung und durch einen passiven Schallschutz am Gebäude erfolgen. Diese Maßnahmen sind effektiv und wirtschaftlich vertretbar. Die Festsetzungen gelten jeweils nur für jene Teile des Bebauungsplangebiets, die von erhöhten Lärmbelastungen betroffen sind.

In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung die Schlaf- und Kinderzimmer den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung dieser Zimmer an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern des Gebäudes geschaffen werden. (vgl. § 2 Nummer 5)

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die nachts besonders schutzwürdigen Kinder- und Schlafzimmer zur ruhigeren Gebäudeseiten ausgerichtet werden.

Tags wird der herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Dorfgebiete von 64 dB(A) in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich nicht überschritten. Somit wird für den Tageszeitraum keine Lärmschutzklausel erforderlich. In der Nacht wird hingegen an einigen Fassadenseiten der Grenzwert von 54 dB(A) überschritten. Daher wird für die Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt, dass eine Zuordnung zu den lärmabgewandten Seiten erfolgen muss. Sollte eine entsprechende Positionierung aufgrund der Grundrissorganisation nicht möglich sein, muss in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden erreicht werden. Die erforderlichen Maßnahmen sind konkret im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

Die Festsetzung gilt nur für den unmittelbar an den Ochsenwerder Landscheideweg angrenzenden Bereich. Für die dahinter liegenden Gebäude ist eine Lärmschutzklausel nicht erforderlich, da die Grenzwerte der 16. BImSchV für Dorfgebiete deutlich unterschritten und die Lärmbelastung nur nachts geringfügig über dem für Wohngebiete geltenden Grenzwert liegt. Der tagsüber für Wohngebiete geltende Grenzwert wird deutlich unterschritten.

4.5 Oberflächenentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung der zum großen Teil landwirtschaftlich genutzten Ländereien in den Marschlanden zwischen der tidewasserbeeinflussten Norder- und der Dove-Elbe erfolgt über Beet- und Sielgräben in Sammel- bzw. Deichgräben. An das Plangebiet grenzt nördlich der Sielgraben 83, südlich der Sielgraben 84. Die Regenentwässerung des neuen Wohngebiets soll aufgrund des niedrigen Geländeniveaus der südöstlich angrenzenden Ackerflächen ausschließlich in Richtung Norden zum Sielgraben 83 erfolgen, der im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt wird. Die für die Ableitung und die Kompensation von Abflussspitzen notwendigen Flächen zur Regenrückhaltung werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers wird in Gräben am nordwestlichen Rand des Plangebiets und entlang der Straßenverkehrsfläche erfolgen, die auch der Ableitung des Niederschlagswassers in den Sielgräben dienen. Größe und Lage dieser Rückhaltgräben wurden im Rahmen eines Gutachtens ermittelt. Die Details der Oberflächenentwässerung werden im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitungsgenehmigung) geregelt. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Es wurden daher nur unverbindliche Vormerkungen für die oberirdischen Flächen der privaten Grundstücksentwässerung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.6 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über das öffentliche Drucksielsystem. Da das Plangebiet auch zukünftig ein Flurstück bleiben soll und die Erschließungsstraße als Privatstraße vorgesehen ist, wird die Schmutzwasserentwässerung für alle Wohneinheiten über einen gemeinschaftlichen Anschluss erfolgen. In der Druckentwässerung läuft der Anschluss über einen ESF-Schacht (Einrichtung zum Sammeln und Fördern von Abwasser).

Aus betriebstechnischen Gründen soll der Standort des ESF-Schachtes vorrangig an der Graumanntwiete vorgesehen werden. Der Schachtstandort wird am Anfang der Privatstraße liegen. Es wird eine Duo-Anlage mit zwei Pumpen eingesetzt.

Der auf dem Grundstück vorgesehene Schacht gehört zum öffentlichen Drucksielsystem und ist eine Anlage der Hamburger Stadtentwässerung. Der Schacht ist frei zu halten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m ab Sielachse aufweisen.

4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.7.1 Boden- und Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt im Verbreitungsgebiet quartärer Sedimente im Tidebereich der Elbe (Marschböden: Kleie, Sande, Torfe). Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden unter einer bis zu 0,5 m mächtigen, sandigen Oberbodenbodenschicht rostfleckiger, enggestufter oder stark schluffiger Sand nachgewiesen. Die Sande lagern auf einer Wechselfolge aus unterschiedlich mächtigen organogenen Schluffen und Tonen, enggestuften oder schluffigen Sanden und Torfen.

Der Grundwasserspiegel im Plangebiet liegt zwischen 1,0 m und 1,35 m unter Geländeoberkante. Das Grundwasser steht in hydraulischem Kontakt mit dem Wasserspiegel der Elbe und unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Die lokale Dränierung des Geländes erfolgt durch Wittern, die u.a. entlang der Nordwest- und der Südostgrenze des Grundstücks von Nordosten nach Südwesten verlaufen und in die Elbe als regionalem Vorfluter entwässern.

Um den Boden- und Wasserhaushalt weitgehend zu schützen und zu erhalten, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (vgl. § 2 Nummer 13)

Durch die Umsetzung dieser Festsetzung werden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, unterbleiben. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen des örtlichen Grundwasserhaushaltes durch die Bebauung so gering wie möglich zu halten. Durch die Verwendung grobfugiger oder poröser Materialien wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Die Festsetzung gilt nur im Wohngebiet und nicht für Straßenverkehrsflächen, weil von Wohngrundstücken erfahrungsgemäß keine Gefahren für das Grundwasser ausgehen.

4.7.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Im Mai 2010 wurde der im Plangebiet befindliche Baumbestand aufgenommen und gutachterlich bewertet. Innerhalb des Plangebiets sind demnach nur Gehölze jungen Ursprungs vorhanden. Keiner der 17 Bäume überschreitet eine Standdauer von ca. 40 Jahren. Vorkommende Arten sind die Gemeine Esche, Kirsche, Stieleiche, Sandbirke und Gemeine Fichte. Der Vitalitätszustand ist mit Ausnahme der drei Fichten gut. Die Fichten sind in der Höhe gekappt, der Schädigungsgrad ist insgesamt mit 50% zu bewerten. Sämtliche im Plangebiet befindlichen Bäume haben aufgrund der vorkommenden Arten, ihres geringen Alters und in ihrem momentanen Zustand eine untergeordnete naturschutzfachliche Relevanz. Der Baumbestand auf dem Grundstück ist daher nicht von so herausragender Bedeutung, dass ein städtebauliches Erfordernis zum Erhalt der Bäume bestünde und die Ausweisung von Erhaltungsgeboten gerechtfertigt wäre.

Bei einer den planungsrechtlichen Rahmen ausschöpfenden Bebauung müssen die Bäume vollständig entnommen werden. Ihr Verlust kann allerdings durch ortsnahe Ersatzpflanzungen zeitnah kompensiert werden. Daher werden im Bebauungsplan zum Erhalt und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie als Beitrag für die Funktionen des Naturhaushaltes folgende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein stabiler artenreicher gestufter Gehölzbestand zu entwickeln und zu erhalten. (vgl. § 2 Nummer 9)

Je Wohnhaus ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. (vgl. § 2 Nummer 10)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird am südöstlichen Rand des Plangebiets angeordnet, da so sichergestellt werden kann, dass eine Begrünung des Ortsrandes durch einen angemessenen Gehölzbestand gegeben ist. Die Festsetzung wird zudem getroffen, um diesen gestalterisch sensiblen Bereich von Bebauung freizuhalten und um einen Übergang von der Bebauung zur landwirtschaftlichen Kulturlandschaft zu formulieren, der dem Charakter der Örtlichkeit entspricht. Die Festsetzung trägt des Weiteren dazu bei, einen Biotopverbund sicherzustellen. Sie leistet einen Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen Klimaverhältnisse und verbessert die Ausstattung des Wohngebiets mit ökologisch wirksamen Strukturen. Sie dient ferner als zusätzlicher Lebensraum für die im Plangebiet gutachterlich festgestellten Vogelarten.

Die Lage der Anpflanzung berücksichtigt einen vorhandenen Sielgraben entlang der Plangebietsgrenze. Die Fläche wird mit einer Breite von 2 m festgesetzt. Dies ist notwendig, um eine gestaffelte Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen unterschiedlicher Höhe zu ermöglichen, die auch im Winter geeignet ist, einen landschaftlich geprägten Ortsrand auszubilden und eine Sichtbarriere zwischen dem Siedlungsgebiet und der freien Landschaft herzustellen.

Um die langfristige Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern wird zudem festgesetzt, dass ein dauerhaft ökologisch stabiler Bestand mit dem Standort angemessenen Unter- und Hauptpflanzungen entwickelt werden muss. Diese Zielsetzung wird auch mit der Festsetzung verfolgt, dass abgängige Bäume und Sträucher durch neue Anpflanzungen ersetzt werden müssen.

Die Realisierung der Ortsrandbegrünung wird über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Die Verpflichtung zur Anpflanzung mindestens eines kleinkronigen Baumes je Wohnhaus bereichert das Orts- und Landschaftsbild sowie die Biotopstruktur innerhalb des ländlichen Baugebietes. Aufgrund der begrenzten Grundstücksgrößen dürfen die anzupflanzenden Bäume auch in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angepflanzt werden.

Als weitere Maßnahme setzt der Bebauungsplan zudem in § 2 Nummer 11 fest:

Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen sind als Hecken auszuführen. Die Hecken können für notwendige Zuwegungen unterbrochen werden. Zäune sind zulässig, wenn sie mit Hecken abgepflanzt werden.

Die Festsetzung dient dazu, die Anpflanzung von gestalterisch und ökologisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Durch die Festsetzung kann erreicht werden, dass Einfriedigungen gestalterisch vergleichsweise einheitlich vorgenommen werden und dabei zugleich ein ökologisch wirksames Grünvolumen entsteht. Die Festsetzung kommt zudem sowohl dem Boden- als auch dem Wasserhaushalt zugute. Um die Erschließung der Bauvorhaben sicherzustellen, wird in § 2 Nummer 11 geregelt, dass die Hecken unterbrochen werden können. Dies gilt für die Einfahrten zu Carports oder Garagen sowie die Zuwegung zum Gebäude. Um dem Sicherheitsinteresse der Bewohner zu entsprechen, sind Zäune zulässig, sofern sie mit Hecken abgepflanzt werden.

Um sicherzustellen, dass die Festsetzungen zu Hecken sowie Sträuchern und Bäumen der Flora und Fauna zugute kommen, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 12 folgende Regelungen:

Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen stellt sicher, dass die Hecken und Anpflanzungen als Nahrungs- und Rückzugsräume für die im Gebiet vorkommenden Vogel- und Insektenarten geeignet sind. Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die Bestimmung, dass nur standortgerechte Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine optimale, stadtökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten zum Teil 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 mittelbar auch dem Artenschutz. Die vorgegebene Mindest-Pflanzgröße dient dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden. Die Nachpflanzverpflichtung dient der langfristigen Sicherung der ökologischen und gestalterischen Funktionen des Baumbestandes.

Die genaue Anzahl und Positionierung der Sträucher und Bäume innerhalb der Fläche für Anpflanzungen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

Bestandteil der Begründung ist eine Pflanzenvorschlagsliste zu § 2 Nummer 11 und 12 mit einer Auswahl standortgerechter einheimischer Laubgehölze für die Gartenbepflanzung (vgl. Anlage).

4.7.3 Artenschutz

Die besonders bzw. streng geschützten Arten nach § 7 (2) Nrn. 13 und 14 BNatSchG sind bei der artenschutzfachlichen Betrachtung nach § 39 und § 44 BNatSchG besonders zu beachten. Zu überprüfen ist insbesondere, ob die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Standorten wild lebender Pflanzen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Im Zeitraum April bis Juni 2010 ist eine artenschutzfachliche Untersuchung im Plangebiet erfolgt: Im Plangebiet wurden keine streng geschützten Pflanzenarten, Amphibien oder deren Fortpflanzungsstadien und keine Fledermäuse beobachtet. Es existieren keine potenziellen Quartiere für Fledermäuse im Untersuchungsgebiet. Das Bebauungsplangebiet hat mit seinen Gehölzen und Brachen, die einen strukturreichen Saum bilden, jedoch als Jagdhabitat für Fledermäuse potenziell mittlere Bedeutung. Der teilweise Verlust hat allerdings keine populationsrelevante Auswirkung.

Im Plangebiet wurden 13 Vogelarten festgestellt, davon zehn Arten mit Brutplätzen. Ihre Reviere erstrecken sich nicht über das ganze Untersuchungsgebiet, sondern aus ihm heraus in benachbarte Gehölz- und Gartenbereiche. Für diese Arten sind lediglich die einzelnen Gehölze am Rand des Plangebiets als Lebensraum von Bedeutung. Der vorkommende Brutvogelbestand verliert durch die Rodung der Gehölze und unversiegelten Flächen zumindest zeitweise Teile seines Lebensraumes. Bei sechs der festgestellten Arten (Amsel, Blaumeise, Fitis, Heckenbraunelle, Rotkehlchen und Zilpzalp) kann zudem aufgrund der geringen Revierrgröße der Verlust eines potenziellen Reviers bzw. eines Brutplatzes nicht ausgeschlossen werden. Die Arten sind jedoch weit verbreitet und ungefährdet. Bis auf den Fitis (siehe unten) nehmen zudem bei allen Arten die Bestände zu. Der Verlust einzelner Brutreviere gefährdet nicht den Erhaltungszustand dieser Arten. Die Funktionen der betroffenen Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten, da sowohl die im Untersuchungsgebiet nahrungssuchende Vögel als auch die Brutpaare in die Umgebung und langfristig in die neu entstehenden Gärten bzw. die festgesetzte Ortsrandeingrünung ausweichen können.

In Bezug auf den Fitis ist festzustellen, dass er in der nicht-städtischen Landschaft zu den Arten gehört, deren Bestand zunimmt, weil sie von der „Verbuschung“ weiter Bereiche profitieren. Im städtischen Bereich geht der Bestand jedoch deutlich zurück. Der Fitis leidet als Art gehölzreicher Brachestadien (Pioniergehölze aus Birken, Weiden, Pappeln) im städtischen Bereich unter dem Verlust dichter Gebüsche und Brachen, wie er durch die (ökologisch erwünschte) Nachverdichtung von Baulücken entsteht. Jedoch ist der Verlust an Gehölzen im städtischen Bereich vermutlich nicht der limitierende Faktor. Vor allem kommen bei dieser fern ziehenden Art (bis südlich der Sahara) weitgehend unbekannte Faktoren zur Wirkung, die eventuell auf dem Zugweg oder im Überwinterungsgebiet wirken.

Der Fitis ist als eine Pionierart anzusehen, deren Lebensraum immer nur während eines gewissen Sukzessionsstadiums zur Verfügung steht. Dieser Lebensraumtyp ist in Norddeutschland keinesfalls gefährdet und entsteht vielerorts neu. Auch im hier zu betrachtenden Bebauungsplanentwurf wird mit der Anpflanzung der in § 2 Nummer 9 der Verordnung festgesetzten Ortsrandeingrünung ein solcher Lebensraum geschaffen. Damit werden im Sinne des § 44 (5) die ökologischen Funktionen der Lebensstätten weiterhin erfüllt werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit dem Bebauungsplan ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht verbunden ist. Artenschutzrechtliche Belange sind durch den Bebauungsplanentwurf nicht berührt.

4.7.4 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, gelten nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachlichen Belange finden dennoch Berücksichtigung durch erstellte Fachgutachten, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Durch entsprechende Festsetzungen können die Auswirkungen der Planung auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Versiegelung des Bodens sowie die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt teilweise kompensiert werden. Andere Schutzgüter werden durch die Planung nicht wesentlich negativ beeinflusst.

5 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan Bezirk Bergedorf Blatt I, festgestellt am 10. März 1953 und erneut festgestellt am 14. Januar 1955.

6 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 0,89 ha groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 0,05 ha benötigt. 0,13 ha sind private Straßenverkehrsfläche.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Auswahl standortgerechter einheimischer Laubgehölze und Stauden für die Gartenbepflanzung gemäß § 2 Nummer 10 und 11

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (keine Staunässe)
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke (benötigt sonnigen Standort)
Fagus sylvatica	Rot-Buche (hohe Schattenverträglichkeit)
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Weiß-Weide (keine Staunässe)
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn (keine Staunässe)
Carpinus betulus	Hainbuche (keine Staunässe)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche (keine Staunässe)
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche (keine Staunässe)
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe (schattenverträglich, immergrün)

Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn (keine Staunässe, auch für Hecken)
Carpinus betulus	Hainbuche (keine Staunässe, auch für Hecken)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß (keine Staunässe)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (auch für Hecken)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche (für Hecken)
Ilex aquifolium	Stechpalme (immergrün, auch für Hecken)
Ligustrum vulgare	Liguster (schattenverträglich, auch für Hecken)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (nicht auf nassen Böden)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball