

Begründung zum Bebauungsplan

ALLERMÖHE 28

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2. Anlass der Planung.....	1
3. Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.1.1. Flächennutzungsplan.....	2
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	2
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.2.1. Bestehendes Planungsrecht	2
3.2.2. Baumschutz.....	2
3.2.3. Hochwasserschutz	2
3.2.4. Landschaftsschutz.....	2
3.2.5. Gesetzlich geschützte Biotope.....	3
3.2.6. Gräben	3
3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände	3
3.3.1. Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen	3
3.3.2. Lärmtechnische Untersuchung	3
3.3.3. Geräuschbelastungsuntersuchung	3
3.3.4. Verkehrsplanerische Untersuchungen	3
3.3.5. Gutachterliche Stellungnahme zur Vegetation	3
3.3.6. Gutachterliche Stellungnahme zur Fauna.....	3
3.3.7. Hochspannungsfreileitung	3
3.3.8. Hochdruckgasleitung	4
3.4. Angaben zum Bestand	4
3.4.1. Städtebaulich-landschaftliche Struktur.....	4
4. Umweltbericht.....	5
4.1. Vorbemerkungen	5
4.1.1. Standort und Untersuchungsraum	5
4.1.2. Varianten.....	5
4.2. Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen	6
4.2.1. Schutzgut Luft.....	6
4.2.2. Schutzgut Klima.....	9
4.2.3. Schutzgut Wasser	10
4.2.4. Schutzgut Boden	12
4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	13
4.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	15
4.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
4.2.8. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	16
4.3. Monitoring	17
4.4. Zusammenfassung Umweltbericht	17
4.4.1. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	17
4.4.2. Kenntnis- und Prognoselücken	17

5. Planinhalt und Abwägung	18
5.1. Art der Nutzung	18
5.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	19
5.3. Straßenverkehrsflächen	20
5.4. Lärmschutz	20
5.5. Lichtimmissionen	20
5.6. Private Grünflächen.....	21
5.6.1. Schutzgrün	21
5.6.2. Abschirmgrün, Weg, Böschung	21
5.7. Oberflächenentwässerung.....	21
5.8. Hochwasserschutzanlage.....	22
5.9. Wasserflächen	22
5.10. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
5.10.1. Begrünungsmaßnahmen	22
5.10.2. Boden- und Grundwasserschutz.....	23
5.10.3. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	24
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	26
7.1. Zugeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenflächen	26
8. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen.....	26
9. Flächen- und Kostenangaben	26
9.1. Flächenangaben.....	26
9.2. Kostenangaben	26

ANLAGEN

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. September 2007 (HmbGVBl. S. 298).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 03/04 vom 15. September 2004 (Amtl. Anz. 2004 S. 1886) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. Juni 2006 und 13. Juli 2007 (Amtl. Anz. 2006 S. 1295, 2007 S. 1644) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Im Landgebiet der Vier- und Marschlande hat in den letzten Jahren, bedingt durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ein Umstrukturierungsprozess bei den gartenbaulichen Betrieben begonnen. Bei vielen Betrieben steht nicht mehr die Erzeugung von Obst, Gemüse oder Blumen im Vordergrund, sondern das Angebot von Dienstleistungen rund um den Bereich Haus-, Garten- und Landschaftspflege. Das Angebot reicht von der Gartenpflege im Sommer bis zur Schneebeseitigung im Winter, von der Pflege der Gräben im Landgebiet bis zur Pflege des öffentlichen Grüns im Stadtgebiet. Aus dem Gartenbaubetrieb entwickelte sich in vielen Fällen ein Gewerbebetrieb mit allen dazu gehörenden Auswirkungen: Ehemals landwirtschaftlich/gartenbaulich genutzte Flächen werden zum Ablagern von Grün- und Rasenschnitt genutzt. Flächen werden versiegelt um Material und Fahrzeuge zu lagern. Gewächshäuser werden zum Unterstellen von Maschinen umgenutzt. Hinzu kommt neben der Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortbildes oft auch eine Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen, durch Lärm, Geruch und Verkehr.

Durch den Bebauungsplan soll gewerblich arbeitenden Garten- und Landschaftsbaubetrieben die Möglichkeit gegeben werden, sich im Plangebiet anzusiedeln und die ungenehmigten und unverträglichen Nutzungen von den derzeit genutzten Grundstücken zu verlagern.

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 XX. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar.

3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner XX. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu Gewerbe/Industrie und Hafen dar. Als milieübergreifende Funktionen sind Landschaftsachse, geplantes Landschaftsschutzgebiet, Entwickeln des Landschaftsbildes und Entwicklungsbereich Naturhaushalt dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet Biotopentwicklungsraum Industrie, Gewerbe- und Hafenflächen (14a) dar. Der Allermöher Pumpwerksgraben ist als Wettern (3d) dargestellt.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Bestehendes Planungsrecht

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

3.2.2. Baumschutz

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

3.2.3. Hochwasserschutz

Der Allermöher Deich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine öffentliche Hochwasserschutzanlage. Die im Plangebiet befindlichen Teilflächen werden dem Bestand entsprechend nachrichtlich als Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen übernommen. Die Hochwasserschutzanlagen sind nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501) festgestellt worden. Nutzungen des Deichs und auf einem angrenzenden Sicherheitsbereich sind verboten beziehungsweise bedürfen der deichrechtlichen Genehmigung nach der Deichordnung (DeichO) in der Fassung vom 27. Mai 2003 (HmbGVBl. S. 151).

3.2.4. Landschaftsschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen an Flächen, für die die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Allermöhe vom 23. März 1976 (HmbGVBl. S. 167), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), gelten.

Der Eichbaumsee und dessen nähere Umgebung liegen in diesem Landschaftsschutzgebiet.

3.2.5. Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes westlich des Allermöher Deiches befindet sich ein nach § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 09. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392) geschütztes Biotop, welches an das Bebauungsplangebiet angrenzt.

3.2.6. Gräben

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. Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen

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.

3.3.2. Lärmtechnische Untersuchung

2004 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine lärmtechnische Untersuchung angefertigt. Sie dient dazu festzustellen, wie eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen durch die geplanten Nutzungen verhindert werden kann.

3.3.3. Geräuschbelastungsuntersuchung

Im Jahre 2001 wurde eine Geräuschbelastungsuntersuchung für das Hamburger Straßennetz erstellt. Sie dient dazu, die Vorbelastung von Gebieten durch den Straßenverkehr zu ermitteln.

3.3.4. Verkehrsplanerische Untersuchungen

2006 wurde eine "Verkehrstechnische Stellungnahme" erarbeitet. In ihr wurde abgeklärt, ob die Erschließung des Gebietes für die geplante Nutzung gesichert ist.

3.3.5. Gutachterliche Stellungnahme zur Vegetation

2006 wurde eine gutachterliche Stellungnahme mit Vegetationskartierung erstellt. Es wurde damit die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt ermittelt.

3.3.6. Gutachterliche Stellungnahme zur Fauna

2007 wurde eine gutachterliche Stellungnahme mit dem Thema "Amphibienkartierung, orientierende faunistische Kartierung und Beitrag zum Artenschutz" erstellt.

3.3.7. Hochspannungsfreileitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine 110-kV-Freileitung vorhanden. Bei Nutzungen ist der jeweils gültige Bauprüfdienst zu beachten.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der Gefahrenzone sind darüber hinaus die Richtlinien des Leitungsträgers zu beachten. Bauliche Anlagen unterliegen Beschränkungen und Anforderungen, wenn sie im Bereich der Gefahrenzone der Leitungen errichtet werden sollen. Es sollen damit Schäden an Personen und Sachen verhindert werden. Die Beschränkungen beziehen sich insbesondere auf die Bauhöhe, die Anforderungen auf die Materialwahl und Ausführung bei der Errichtung von Bauvorhaben.

Vor Ausschachtungen, Tiefgründungen, Aufschüttungen, Freilegung der Masten sowie erhöhten Bodenbelastungen (z.B. Baustellenverkehr) ist eine Benachrichtigung des Leitungsträgers der Hochspannungsleitung erforderlich. Dadurch kann gewährleistet werden, dass keine Schäden an dem im Plangebiet vorhandenen Hochspannungsmasten entstehen.

3.3.8. Hochdruckgasleitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Hochdruckgasleitungen. Bei Erdarbeiten im Bereich dieser Leitungen sind die Hinweise des Versorgungsträgers zu beachten.

Werden zur Erschließung der nördlichen Sondergebietsfläche Überfahrten über die vorhandenen Gasleitungen geführt oder werden Aufschüttungen des Geländes vorgenommen, so sind Schutzmaßnahmen zu treffen, durch die eine Beschädigung der Leitungen verhindert werden können.

3.4. Angaben zum Bestand

3.4.1. Städtebaulich-landschaftliche Struktur

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche südlich der Bundesautobahn BAB A25 und grenzt in unmittelbarer Nähe an die BAB Anschlussstelle (AS) Hamburg-Allermöhe an. Im Osten werden die Flächen durch den Pumpwerksgraben-, im Westen durch die Straße Allermöher Deich begrenzt.

Das Gebiet ist bis auf eine Unterstellhalle unbebaut und wird als Grünland genutzt. Seine Prägung erhält das Gelände durch die Lage an der Autobahn mit Lärmschutzwand, den Hochspannungsmasten sowie dem Allermöher Pumpwerksgraben als ein wesentliches Landschaftselement. Nur im westlichen Teil des Gebietes finden sich Gehölzflächen, die auf eine frühere gärtnerische Nutzung hinweisen.

Südlich an das Plangebiet grenzen dorfgebietstypische Nutzungen an.

Aufgrund seiner Lage bildet der Bereich ein Bindeglied zwischen dem Ausgleichskorridor Allermöhe bis zum Naturschutzgebiet „Boberger Niederung“ und dem Naturschutzgebiet "Die Reit".

4. Umweltbericht

4.1. Vorbemerkungen

4.1.1. Standort und Untersuchungsraum

Zum Standort vgl. Ziffer 3.4.1. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde das nähere Umfeld in die Untersuchung möglicher Auswirkungen, z.B. durch Emissionen der zukünftigen Verkehre mit einbezogen.

4.1.2. Varianten

4.1.2.1. Standortalternativen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm wurden alternative Standorte geprüft. Als Kriterien für die Eignung der Fläche wurde unter anderem herangezogen: Die Lage des Gebietes zu leistungsfähigen Erschließungsstraßen, die Empfindlichkeit der vorhandenen Nutzungen gegenüber zu erwartenden Beeinträchtigungen, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie die zeitnahe Verfügbarkeit der Fläche (Planungsrecht, Eigentumsverhältnisse).

Unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien wurde die Fläche an der Auffahrt Allermöhe als am meisten geeignet bewertet.

4.1.2.2. Planungsalternativen

Das Grundstück ist von zahlreichen Randbedingungen geprägt, die auf die Nutzbarkeit einen wesentlichen Einfluss ausüben: Zwei Hochdruckgasleitungen verlaufen quer durch das Gelände, im Nordosten steht der Mast einer Hochspannungsfreileitung, und die Auffahrt zur Bundesautobahn grenzt an das Grundstück an. Die Einschränkungen der Nutzbarkeit durch diese Randbedingungen lassen wenig Spielräume für sich im Grundsatz unterscheidende Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs.

Im Rahmen der Erarbeitung von Funktionsplänen wurden Alternativen der Betriebsansiedlungen auf der Fläche überprüft. Unter anderem wurde die Flächenverfügbarkeit für eine Kompostierungsanlage überprüft. Diese Alternative wurde nicht weiter verfolgt, weil die Ansiedlung einer Kompostierungsanlage dem Planungsziel der Schaffung von Ersatzflächen für bestehende Garten- und Landschaftsbaubetriebe widersprechen würde.

4.1.2.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Die deichnahen Ruderalflächen würden sich bei weiterer Nichtbewirtschaftung zu einem Wald entsprechend der Standortbedingungen (Boden, Wasser, Niederschlag) entwickeln. Mit fortschreitender Beschattung würde die artenreiche Krautvegetation verschwinden und einer schatten- und kronendruckresistenten Gesellschaft Platz machen. Am Ende der Sukzession stünde ein Hochwald ohne wesentliche Krautanteile, die zurzeit den Wert dieser Fläche bestimmen.

Die Weideflächen würden bei gleicher Bewirtschaftung so wie sie sind erhalten bleiben. Sobald sich die Bewirtschaftungsform ändert, würde sich auch Artenspektrum und Zusammensetzung ändern. Nach Aufgabe der Bewirtschaftung würde sich eine Pionierwaldgesellschaft entwickeln, die im Verlauf der Sukzession durch Baumarten der potenziell natürlichen Waldgesellschaft ersetzt werden würde.

4.2. Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

4.2.1. Schutzgut Luft

4.2.1.1. Bestandsbeschreibung

Luftqualität

Zur Beschreibung der Luftqualität im Plangebiet werden die Messergebnisse der Station Tatenberg des Hamburger Luftmessnetzes (HaLm) herangezogen. Die Station liegt etwa 2,5 km westlich vom Bebauungsplangebiet entfernt und kann für diesen Teil Hamburgs als repräsentativ betrachtet werden. Alle Grenzwerte wurden deutlich unterschritten. Gleiches gilt für die Kurzzeitgrenzwerte, darunter den Grenzwert für Feinstaub (PM10): 19 Überschreitungen des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ wurden in Tatenberg 2006 gezählt, der Grenzwert erlaubt bis zu 35 Überschreitungen. Da das Bebauungsplangebiet unmittelbar an die Bundesautobahn BAB A25 angrenzt, wird hier allerdings eine zusätzliche Belastung durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs auftreten, die in erster Linie die Stickoxide NO₂ und NO betrifft, aber auch in geringerem Maße Benzol und den Feinstaub (PM10). Über das Ausmaß können nur qualitative Aussagen getroffen werden, die sich von den Messergebnissen der Sondermessstation Billwerder ableiten. Die Sondermessstation Billwerder lag unmittelbar östlich der BAB A1 in etwa 20 m Abstand. Die zusätzliche Belastung durch den Autobahnverkehr gegenüber den Ergebnissen in Tatenberg betrug 22 µg/m³ bei NO₂ und 6 µg/m³ beim PM10-Staub bei 4 zusätzlichen Überschreitungen des zulässigen Tagesmittelwertes (Messjahr 2004). Auf der A1 verkehren werktäglich knapp 90.000 Fahrzeuge, darunter 22.000 Lkw. Demgegenüber beträgt die Verkehrsmengenangabe für die BAB A25 50.000 Fahrzeuge pro Werktag, darunter 6.500 Lkw.

Diese Zahlen erlauben als Grobabschätzung, dass die verkehrsbedingten Emissionen im Bereich des Plangebietes ungefähr halb so groß sind wie im Bereich der Sondermessstation Billwerder an der A1. Da die Schadstoffausbreitung in beiden Fällen vergleichbar frei und ungestört erfolgen kann, wird durch die geringere Emission auch eine geringere zusätzliche Belastung verursacht. Von einer klaren Einhaltung der Grenzwerte trotz der autobahnnahen Lage des Geltungsbereichs kann deshalb ausgegangen werden.

Geruch sowie Emissionen von Keimen und Pilzsporen

Der Geltungsbereich wird lediglich durch die allgemeine in ländlichen Gebieten vorhandene Vorbelastung durch Geruchsemissionen beeinflusst.

Lärm

Aus der lärmtechnischen Gutachten geht hervor, dass durch die BAB A 25 der nördliche Teil des Plangebiets mit Pegeln von 55-60 dB(A) belastet ist, der südliche Teil mit Pegeln von 50-55 dB(A). Die Werte wurden sowohl für den Tag als auch für die Nacht ermittelt. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine Lärmbelastungen aus, die außerhalb der im Außenbereich üblichen Belastung liegen.

Hochspannungsfreileitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine 110-kV-Freileitung vorhanden (vgl. Ziffer 3.3.7). Im Einwirkungsbereich dieser Leitung kommt es zur Ausbildung von niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern. Außerhalb des Einwirkungsbereiches von Hochspannungsfreileitungen findet sich eine von Ort zu Ort unterschiedliche zivilisatorische Hintergrundbelastung, hier möglicherweise durch zukünftige betriebliche Anlagen.

4.2.1.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Luftschadstoffe

Die Grenzwerte in Bezug auf die Schadstoffemissionen der BAB A 25 werden im Geltungsbereich eingehalten.

Die durch die Maßnahme prognostizierten Verkehre von zusätzlich 150 Fahrzeugen täglich fallen angesichts des Autobahnverkehrs nicht ins Gewicht und können deshalb bei der Betrachtung der Luftqualität vernachlässigt werden.

Geruch sowie Emissionen von Keimen und Pilzsporen

Durch Geruchsemissionen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus dem Plangebiet zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht eine Lagerung von Schnitt- und Mähgut in Mengen vor, die unterhalb der Schwellenwerte des Anhangs der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der Fassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 505), zuletzt geändert am 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470, 2472) liegen. Belästigungen durch Geruch werden daher nicht erwartet. Große Rotte- und Kompostflächen sind in § 2 Nummer 1 ausgeschlossen.

Das Schreddern von organischen Materialien erfolgt überwiegend nach nur kurzer Zwischenlagerung, solange das Material noch schredderfähig und nicht bereits teilweise zersetzt ist. Daher wird in Bezug auf die Freisetzung von Keimen und Pilzsporen keine erhebliche Umweltauswirkung gesehen; dies insbesondere auch vor dem Hintergrund des Ausschlusses von Anlagen zur Kompostierung durch die planungsrechtlichen Festsetzungen. In Bezug auf die Staubentwicklung ist festzustellen, dass beim Schreddern von organischen Materialien normalerweise nur größere Partikel entstehen. Die Staubentwicklung ist daher bei organischen Materialien gering. Zudem ist die Hauptwindrichtung Südwest, und im Nordosten des Plangebiets befindet sich keine Wohnbebauung. Sollten dennoch erhebliche Staubemissionen entstehen aufgrund der Lagerung und dem Transport von Baumaterial oder Boden, wird gegebenenfalls eine anlassbezogene Einzelfallprüfung durchgeführt. Es sind insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Lärm

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es auf Grund der gewerblichen Nutzung zu einer zusätzlichen Lärmbelastung. Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein lärmtechnisches Gutachten angefertigt, welches die Ansiedlung der Garten- und Landschaftsbaubetriebe berücksichtigt. Dazu wurde zunächst der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die geplante Sondergebietsfläche zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Nachbarschaftsbebauung ermittelt. Danach wurde auf Grundlage dieser ermittelten Schalleistungspegel die maximale Anzahl von erfahrungsgemäß für den Garten- und Landschaftsbau eingesetzten Fahrzeuge, Maschinen und Geräte errechnet. Außerdem wurden Zonen ermittelt, in denen Großschredderanlagen und andere im Garten- und Landschaftsbau übliche Geräte betrieben werden können, ohne dass unzulässige Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft entstehen.

Die erzeugten Immissionen werden in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt. Für die unmittelbare Nachbarschaft liegen keine Bebauungspläne vor. Die Gebäude in der Umgebung liegen zum Großteil im Außenbereich und werden in ihrer Schutzwürdigkeit wie Dorfgebiete berücksichtigt. Ein Gebäude – jenseits der Autobahn – liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die durch die Planung zusätzlich entstehenden Lärmemissionen, die von den betroffenen Flächen ausgehen, werden durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln

geregelt. Für die Fläche nördlich der geplanten Erschließungsstraße wird aufgrund der Schalltechnischen Untersuchung ein flächenbezogener Schallleistungspegel von tags 65 dB (A)/m² und nachts 55 dB (A)/m² festgesetzt. Für die Fläche südlich der geplanten Erschließungsstraße wurden als maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel tags 65 dB (A)/m² und nachts 45 dB (A)/m² ermittelt. Dadurch wird gewährleistet, dass der Lärm, der auf die nächstgelegenen Wohngebäude einwirkt, die Immissionsgrenzwerte für Dorfgebiete nach TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts nicht überschreitet.

Durch Beispielrechnungen wurde darüber hinaus nachgewiesen, wie lange die von den Betrieben genutzten Maschinen in den verschiedenen Teilbereichen des Plangebietes betrieben werden können, ohne Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den Wohnbebauungen in der Umgebung des Plangebietes zu verursachen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die mögliche Nutzung eines Großschredders, für den detaillierte Angaben über maximale Laufzeiten ermittelt wurden.

In Bezug auf gesunde Arbeitsverhältnisse werden die planerischeren Orientierungswerte für Gewerbegebiete mit 59 dB(A) in der Nacht und 69 dB(A) für eine Beurteilung zu Grunde gelegt (Hamburger Leitfaden "Lärm in der Bauleitplanung" (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Juni 2004)). Unter Berücksichtigung der Belastung durch die BAB A 25 werden gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist insgesamt auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu rechnen.

Hochspannungsfreileitung

Auch bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte können in Einzelfällen unangenehme Empfindungen auftreten und das Wohlbefinden stören. Auch können durch elektrische und magnetische Felder elektrische Geräte, z.B. Herzschrittmacher oder andere elektronische Implantate beeinflusst werden. Weiterhin wird neben den akuten Wirkungen elektrischer und magnetischer Felder in der Wissenschaft und in den Medien ein Einfluss schwacher magnetischer Felder auf die Gesundheit diskutiert. Insgesamt ist jedoch auf Grund der Einschränkung der zulässigen Arten von Nutzungen in den Sondergebieten im vorliegenden Fall keine akute negative Auswirkung auf die Gesundheit durch die Hochspannungsfreileitung zu befürchten. Hierbei ist auch die zukünftige Hintergrundbelastung durch betriebliche Anlagen zu berücksichtigen. Weitere Informationen gibt das Verbraucherschutzamt.

Mögliche erhebliche negative Auswirkungen auf Sachgüter durch die Hochspannungsfreileitung müssen durch entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. durch besondere Dacheindeckungen, verhindert werden (vgl. Ziffer 3.3.7).

4.2.1.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Luftqualität

Weil die Grenzwerte der durch die BAB A 25 bedingten Schadstoffemissionen eingehalten werden, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Geruch sowie Emissionen von Keimen und Pilzsporen

Im Bebauungsplan sind Kompostierungsanlagen ausgeschlossen. Sich schnell zersetzende Stoffe dürfen gemäß § 2 Nummer 1 nur zeitweilig gelagert werden. Unabhängig davon wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Auch bei nach 4. BImSchV nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen können gegebenenfalls erforderliche werdende Auflagen erteilt werden, um den konfliktfreien Betrieb zu sichern.

Lärm

In dem Lärmgutachten werden Möglichkeiten aufgezeigt, die durch den Einsatz von Maschinen verursachten Beeinträchtigungen zu verringern. So kann durch abschirmende Gebäudestellungen und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen eine Optimierung im Geräteeinsatz erreicht werden.

Hochspannungsfreileitung

Es gilt die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) vom 16. Dezember 1996 (BGBl. I S. 1966). Diese Verordnung regelt unter anderem, welche Feldstärken eine Hochspannungsfreileitung an Plätzen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschreiten darf. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen und unter Berücksichtigung der vorhandenen 110kV-Leitung werden die Grenzwerte der 26. BImSchV nicht erreicht. Bei der Planung von Wohngebäuden, baulichen Anlagen für Kinder und Jugendliche wie Schulen, Kindertagesheime, Kinder- und Jugendheime, Spiel- und Sportstätten, Krankenhäuser, Pflegeheime und Erholungsstätten kämen über die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV hinausgehende planerische Maßnahmen in Betracht. Im vorliegenden Fall sind diese nicht erforderlich, weil in dem Sondergebiet diese empfindlicheren Nutzungen nicht zugelassen werden.

4.2.2. Schutzgut Klima

4.2.2.1. Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Raum wird dem warmgemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährige milde Temperaturen aufgrund des Einflusses von Nordsee und Elbe geprägt ist. Das Klima in Hamburg ist ganzjährig humid und unterliegt nicht so starken Schwankungen wie das Klima weiter landeinwärts. Die Sommer sind relativ sonnenscheinarm und mäßig warm. Im Gegenzug sind die Winter sehr mild und nicht allzu kalt. Der Juli ist der wärmste Monat mit durchschnittlichen Tageshöchsttemperaturen von 22°C. Am kältesten wird es im Januar mit durchschnittlichen Temperaturen von nur 2°C.

Das Lokalklima des Untersuchungsgebietes ist vor allem durch die Lage in der Nähe zur Elbe und die Nutzung als Grünland geprägt.

Das Marschland, in dem das Plangebiet liegt, wird durch Entwässerungssysteme, die aus Gräben, Pumpstationen und Sielen bestehen, trocken gehalten. In Hinblick auf das Mikroklima sind die Entwässerungsgräben von besonderer Bedeutung. Sie bieten sowohl Schutz vor Frost im Frühjahr als auch Schutz vor starker Hitze im Sommer. Das Lokalklima im Plangebiet wird zum größten Teil von den Kaltluftströmen der Elbe und des Marschengrünlandes geprägt. Im direkten Vergleich zur Geest liegt eine erhöhte Luftfeuchtigkeit und Nebelbildung vor.

Im Geltungsbereich sind keine klimabezogenen Vorbelastungen zu verzeichnen.

4.2.2.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die bisher ausgeprägte Fähigkeit zur Frisch- beziehungsweise Kaltluftproduktion geht durch die Umwandlung von Vegetations- und Wasserflächen in befestigte Straßen, Lager- und bebaute Flächen fast vollständig verloren.

Durch die Vergrößerung des Anteils an versiegelten Flächen von (2,67%) auf (58,40%) durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen kommt es zu einer stark verringerten Verdunstungsrate und einer größeren Wärmeabstrahlung. Die Folgen sind eine leichte Erhö-

hung der Temperatur und die Verringerung der Luftfeuchtigkeit, was zu einem Funktionsverlust des Plangebietes als bioklimatischer Entlastungsraum führt.

Spürbare Auswirkungen auf das Klima sind nur im Nahbereich der befestigten Verkehrsflächen zu erwarten. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.2.2.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Grünfläche entlang der vorgesehenen Erschließungsstraße können dazu beitragen, dass die Luft durch Sauerstoff angereichert und Staub gebunden wird.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelungen und Überbauung sind aufgrund der relativ geringen Größe nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

4.2.3. Schutzgut Wasser

4.2.3.1. Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Im Osten des Plangebiets verläuft der Allermöher Pumpwerksgraben. Im Norden verläuft der beim Bau der Bundesautobahn neu angelegte Quergraben. Weiterhin befinden sich im Plangebiet landwirtschaftliche Entwässerungsgräben.

Der Allermöher Pumpwerksgraben ist als tiefer und breiter Entwässerungskanal für große Teile der Baugebiete in Neuallermöhe angelegt. Er weist jedoch im Plangebiet einen naturnahen Ufersaum in einer Breite von etwa 5 m bis 6 m mit einer großen Artenvielfalt auf. Der Allermöher Pumpwerksgraben muss intensiv unterhalten werden. Die Gewässergüte bewegt sich zwischen II und III.

Der Allermöher Pumpwerksgraben sowie der Quergraben besitzen wichtige wasserwirtschaftliche Funktionen sowie Biotop-Verbindungsfunktionen (vgl. Ziffer 4.2.5). Sie haben somit eine hohe Bedeutung. Die landwirtschaftlichen Entwässerungsgräben haben eine untergeordnete Bedeutung im Hinblick auf die oben genannten Aspekte.

Grundwasser

Das Grundwasser ist tideabhängig und steht in einer Tiefe zwischen 0 und 1 m unter Gelände an.

Gemäß Empfindlichkeitskarte - Grundwasser ist das Grundwasser im westlichen Teil des Plangebiets auf Grund der vorhandenen Kleischichten unempfindlich. Im größeren östlichen Teil besteht eine Verbindung der beiden oberen Grundwasserleiter. Nur die tieferen Grundwasserstockwerke sind durch Trennschichten geschützt. Der Geltungsbereich hat auf Grund der sperrenden Bodenschichten eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Dem Teilaspekt Grundwasser kommt aufgrund seiner relativ hohen Geschütztheit durch sperrende anstehende Bodenschichten und damit geringen Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen eine geringe Bedeutung zu (vgl. Ziffer 4.2.4).

4.2.3.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Oberflächengewässer

Bezogen auf die bestehenden Nutzungen kommt es durch das Vorhaben zu einem hohen Versiegelungsgrad des Plangebiets, wodurch der Oberflächenabfluss erhöht wird. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Minderungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Oberflächengewässer, insbesondere weil der Allermöher Pumpwerksgraben und der Quergraben in ihren Funktionen erhalten werden.

Grundwasser

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, weil die Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung nur gering ist und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Stoffeinträgen fachrechtlich gesichert sind.

Bei einer Aufhöhung des Geländes werden die noch vorhandenen Weichschichten ausgepresst. Durch diesen Auspresseffekt wird über den Konsolidierungszeitraum insbesondere Ammonium in erhöhten Konzentrationen in das Grundwasser und die Gräben eingetragen. Es kommt temporär, jedoch nicht dauerhaft zu Auswirkungen auf das Grundwasser. Bei eventuellen Grundwasserabsenkungen oder -entnahmen ist entsprechend auf erhöhte Ammoniumgehalte zu achten.

4.2.3.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Oberflächengewässer

Als Minderungsmaßnahmen wird für Teilflächen des Sondergebietes ein wasserdurchlässiger Aufbau des Bodens unter bestimmten Voraussetzungen festgesetzt, um die Aufnahmekapazität des Bodens für Oberflächenwasser an Ort und Stelle zu erhöhen und den Oberflächenwasserabfluss zu verringern.

Das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser wird für das nördliche und für das südliche Sondergebiet jeweils in einem Rückhaltebecken auf den planungsrechtlich gesicherten Flächen gesammelt. Von dort aus wird es verzögert in den angrenzenden Allermöher Pumpwerksgraben geleitet. Die Vorreinigung wird nach den technischen Richtlinien und Vorschriften durchgeführt.

Entlang des Allermöher Pumpwerksgrabens ist eine private Grünfläche mit einem Abschirmgrün festgesetzt, wodurch die naturnahen Qualitäten entsprechend der Funktionen als Teil des 2. Grünen Ringes als Mindestanforderung gesichert werden. Am Quergraben ist auf einer Teilstrecke des Uferbereiches eine Sukzessionsfläche als wichtige Rückzugsfläche für viele Tier- und Pflanzenarten gesichert.

Grundwasser

Für den östlichen Teil des Plangebietes ist auf Grund der fehlenden schützenden Kleischichten ausreichende Vorsorge gegen das Eindringen von Schadstoffen in den Untergrund zu treffen. Die westlichen Sperrschichten dürfen in ihrer Mächtigkeit nicht gemindert bzw. nicht durchstoßen werden, oder es sind ebenfalls schützende Maßnahmen zu treffen. Für die Lagerung und zeitweilige Lagerung von Stoffen finden die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung, wodurch entsprechende Maßnahmen gesichert werden können.

Die Ausgleichsmaßnahme nach naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist für beide Teilaspekte (Oberflächengewässer und Grundwasser) vorteilhaft (Wiedervernässung) (vgl. Ziffer 6).

4.2.4. Schutzgut Boden

4.2.4.1. Bestandsbeschreibung

Topographie, Geologie, Boden

Die Geländehöhen bewegen sich überwiegend zwischen 0,4 m und 0,8 m über NN. Das Gelände ist insgesamt eben. Die ehemalige Hofstelle im Westen liegt leicht erhöht auf etwa 1,2 m über NN. Als Geländeeinschnitte sind die überwiegend in Nordost/Südwestrichtung verlaufenden Entwässerungsgraben vorhanden. Der Allermöher Deich befindet sich auf etwa 4,5 m über NN.

Entsprechend der Lage in der Marsch sind im Bezug auf den Bodenaufbau Klei, Schluff und Ton mit wechselndem Sandgehalt und organischen Beimengungen (z.B. Torf) zu erwarten. Diese Böden sind überwiegend weich, schwer bis sehr schwer wasserdurchlässig und mittel bis sehr frostempfindlich (vgl. Ziffer 4.2.3).

Die Böden im Geltungsbereich gehören nicht zu den schützenswerten Böden.

Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampf-mittelräumdienst abzufragen.

Bodenfunktionen

Der Boden im Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt, ist entsprechend überprägt und dient als Lebensgrundlage für den Menschen. In Bezug auf die Tier- und Pflanzenwelt ist der Boden im Westen des Plangebiets in der Nähe der ehemaligen Hofflächen am Allermöher Deich bedeutsam. Weitere, für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutende Lebensraumfunktionen bestehen entlang des Allermöher Pumpwerksgrabens (vgl. Ziffer 4.2.5).

Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sind diese nicht für die Teilfunktionen 'Bestandteil des Nährstoffkreislaufs' und 'Bestandteil des Wasserkreislaufs' relevant. Es besteht eine sehr geringe bzw. keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung (vgl. Ziffer 4.2.3).

4.2.4.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bei Realisierung der vorgesehenen Nutzung sind durch die damit einhergehenden Veränderungen des Bodens erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Bodenabtrag beziehungsweise -auftrag, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen führen zu massiven Veränderungen des natürlichen Bodengefüges sowie der natürlichen Bodenfunktionen. Funktionen für die Tier- und Pflanzenwelt sind nach Realisierung der Planung innerhalb des Sondergebietes nicht mehr gegeben. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsfläche verbleiben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen des Bodens.

In Bezug auf Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser ist die verschlechterte Aufnahmefähigkeit für Niederschläge anzuführen. Weil der Geltungsbereich bereits im Bestand nur eine sehr geringe bis gar keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung hat, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die Planung ebenfalls sehr gering bzw. nicht vorhanden.

Bei höheren Aufschüttungen ist auf Grund des Bodenaufbaus mit Grundbruchgefahr zu rechnen. Durch besondere Gründungsmaßnahmen können erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

4.2.4.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen im Bezug auf die Lebensraumfunktionen werden durch die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für den nördlichen Rand des Geltungsbereichs gesichert. Auch im Bereich der privaten Grünflächen, insbesondere innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können Lebensraumfunktionen des Bodens erhalten bleiben.

Als Minderungsmaßnahmen wird für Teilflächen des Sondergebietes ein wasserdurchlässiger Aufbau des Bodens unter bestimmten Voraussetzungen festgesetzt, um die Aufnahmekapazität für Oberflächenwasser an Ort und Stelle zu erhalten.

Für den Ausgleich nach naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind Flächen an anderer Stelle vorgesehen. Der Boden im Bereich des Ausgleichsflurstücks wird durch eine naturschutzfachlich orientierte Entwicklung, Bewirtschaftung und Pflege (Wiedervernässung) aufgewertet. Es werden somit im Geltungsbereich verloren gegangene Lebensraumfunktionen im Bezug auf das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind wegen der Grundbruchgefahr besondere Gründungsmaßnahmen (Langzeitsetzungen) erforderlich.

4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.5.1. Bestandsbeschreibung

Biotopbestand

Der Westteil des Bbauungsplangebietes ist stark strukturiert. Hier ist aufgrund der früheren hofnahen Nutzungen ein kleinteiliges Mosaik aus Ruderalfluren, halbruderalen Staudenfluren und Gehölzflächen, die z. T. auf frühere gärtnerische Pflanzungen zurückgehen, entstanden. Ursprünge der Entwicklung waren offenbar ein trockenliegendes Grabensystem, eine kleine Grünlandfläche, eine ehemalige Ackerfläche, hofnahe Lager- und Stellflächen und ein Erdwall.

Aufgrund des strukturellen Reichtums sind diese Flächen sehr reich an Pflanzenarten. Auch der Ostrand der Untersuchungsflächen, das Ufer des Allermöher Pumpwerksgrabens und ein westlich daran anschließendes Beetstück sind lange ungenutzt und reich an Wildpflanzen.

Der große zentrale Teil des Gebietes wird von einer recht homogenen, derzeit nur extensiv gemähten, auffällig artenarmen Grünlandfläche mit flachem Grabensystem gebildet. Die Dominanz von Quecke zeigt hier einen stark gestörten, zuvor vermutlich beackerten und verarmten Standort an. Vorkommen von Rohrglanzgrasröhricht und Flutrasenarten in Grabennähe zeigen an, dass das Gebiet ursprünglich vermutlich von Feuchtwiesenvegetation eingenommen worden sein dürfte. Das Grünland wird jedoch über einen nördlich anschließenden, tief eingeschnittenen Graben entwässert.

Gehölzbestand

Im westlichen Planbereich befindet sich ein trocken liegender Graben mit einem Saum aus gepflanzten Gehölzen – darunter einige Kulturarten wie Äpfel und Pflaumen – die hoch aufgewachsen sind und sich teilweise in die benachbarten Flächen ausbreiten. Einzelne ältere Ahorn-, Eschen- und Eichenbäume erreichen Stammdurchmesser von 40 cm. Sonst werden nur 10 – 20cm Stammdurchmesser erreicht.

Faunistischer Bestand

Saumbiotop, Mager- und Trockenstandorte und Gewässer sind als Lebensraum für die Tierarten des Untersuchungsgebietes besonders wertvoll.

Im Einzelnen wurden neben einer Vielzahl von besonders geschützten Arten auch einige streng geschützte Arten festgestellt. Dies sind die Rauhaut- und die Zwergfledermaus. Auf der Westseite des Allermöher Deiches wurden Moorfrösche bzw. Moorfroschlarven gefunden.

Diese Vorkommen hängen eng mit dem Vorhandensein von Saumbiotopen und Gewässern im Plangebiet zusammen.

Der nördliche Randgraben hat eine große Bedeutung als Verbindungsbiotop für Amphibien.

Für Wiesenvögel hat das Gebiet wegen seiner geringen Flächenausdehnung keine Bedeutung. Die Brutvogelarten (Neuntöter, Sumpfrohrsänger) sind auf das Vorhandensein von Saumbiotopen angewiesen, die im Plangebiet noch anzutreffen sind.

Biotopverbund

Die Flächen grenzen direkt an den 2. Grünen Ring des Landschaftsprogramms und werden im südwestlichen Bereich auch von diesem erfasst. Sie befinden sich in einer Schlüssellage zu dem Naturschutzgebiet die Reit im Süden, dem Ausgleichskorridor Allermöhe entlang des Grünen Rings im Norden und dem Landschaftsschutzgebiet Allermöhe rund um den Eichbaumsee.

4.2.5.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf die in der Fläche lebenden Arten. Die Versiegelung von großen Teilen des Geländes bedeutet den fast vollständigen Verlust von Natur und Landschaft im Plangebiet. Da ein Ausgleich an anderer Stelle erfolgen soll, gehen die bisher bestehenden Funktionen für Natur und Landschaft in diesem Bereich verloren. Unter anderem steht diese Fläche dann nicht mehr als Nahrungsquelle des Weißstorchs zur Verfügung; dieser wurde im Rahmen der Vegetationskartierung zufällig beobachtet.

4.2.5.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Lage am und im Grünen Ring des Landschaftsprogramms wurde der Schutzstreifen entlang des Allermöher Pumpwerksgrabens im Laufe des Bebauungsplanverfahrens auf über 10 m erweitert. Dieser Schutzstreifen wird zur Einbindung der Sondergebiete in die Landschaft, aber auch als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen festgesetzt. Auch die vorgesehenen Flächen zur Regenwasserrückhaltung dienen der Minderung des Eingriffs, da sich hier marschentypische gefährdete Pflanzenarten und verschiedene Faunen wie Amphibien und wasserbewohnende Insekten und Spinnentiere ansiedeln können.

Des Weiteren wird ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern entlang der übrigen Plangebietsgrenzen festgesetzt. Dieser Streifen wird an der Nordgrenze des Plangebietes durch eine Maßnahmenfläche unterbrochen, die dem Erhalt der vorhandenen besonders und streng geschützten Arten dient. So können die geplanten Nutzungen in die Landschaft eingebunden werden. Gleichzeitig wird dem Artenschutz Rechnung getragen.

Für Eingriffe, die nicht im Geltungsbereich vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können, sind den Sondergebieten externe Ausgleichsflächen zugeordnet, welche insbesondere auch aufgewertete Lebensräume für die betroffenen Arten bieten.

4.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

4.2.6.1. Bestandsbeschreibung

Nach Norden hin ist das Landschaftsbild bereits heute durch die Bundesautobahn und den zugehörigen Lärmschutzwall gestört. Nur durch eine Lücke im Lärmschutzwall ist über den Allermöher Pumpwerksgraben hinweg die typische weitläufige Marschenlandschaft einsehbar. Nach Süden hin schließt sich an das Plangebiet Deichrandbebauung mit intensiver Nutzung des Geländes durch Gemüse- und Blumenzucht an; zum Teil wird diese Nutzung unter Glas durchgeführt.

In Bezug auf die landschaftsbildprägende Kulturgeschichte der Vier- und Marschlande lassen sich im Plangebiet die typische Streifenflur sowie eine ehemalige Hofstelle im Ansatz noch erkennen. Die typischen landwirtschaftlichen Entwässerungsgräben sind allerdings trocken gefallen. Dem Landschaftsbild wird eine mittlere Bedeutung beigemessen.

4.2.6.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Landschaftsbild wird gegenüber der ursprünglichen Situation erheblich beeinträchtigt. Anstelle der ursprünglichen Kulturlandschaft wird ein durch Pflanzung abgeschirmtes, bebautes, gewerblich genutztes Gelände liegen.

Die festgesetzte Abpflanzung entspricht nicht dem typischen Landschaftsbild der Marschgebiete, sie wird jedoch den negativen Eindruck der Ablagerungs- und Gewerbeflächen mildern. Festsetzungen zur höchstzulässigen Höhe von baulichen Anlagen sorgen dafür, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt bleiben.

Die aus der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche resultierende mittlere Bedeutung für die Kulturhistorie und das Landschaftsbild ist nach der Überplanung nicht mehr vorhanden. Insgesamt verbleiben dadurch erhebliche Umweltauswirkungen.

4.2.6.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das festgesetzte Abschirmgrün werden die ansonsten in ihrem Erscheinungsbild erheblich störenden Nutzungen (Hallen, Ablagerungen, Maschinen, usw.) in das Landschaftsbild eingebunden. Somit wird gewährleistet, dass die Fläche von der BAB A 25 nicht einsehbar ist. Auch vom Allermöher Deich wird der Schutz des Landschaftsbildes (mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrt) gesichert. Außerdem wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

4.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1. Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Zum Landschafts- und Ortsbild vergleiche Ziffer 4.2.6. Im Plangebiet sind ansonsten keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

In Bezug auf die geplanten Nutzungen sind die Sachgüter der anzusiedelnden Unternehmen zu erwähnen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Zum Landschafts- und Ortsbild vergleiche Ziffer 4.2.6.

Im Plangebiet werden ansonsten keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter erwartet.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zum Landschafts- und Ortsbild vergleiche Ziffer 4.2.6.

Mögliche erhebliche negative Auswirkungen auf Sachgüter durch die Hochspannungsfreileitung müssen durch entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. durch besondere Dacheindeckungen, verhindert werden (vgl. Ziffer 3.3.7).

Außerdem ist die Grundbruchgefahr im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 4.2.4).

4.2.8. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1. Bestandsbeschreibung

Im direkten Einflussbereich des Plangebiets wohnen nur wenige Menschen. Das Plangebiet grenzt jedoch an einen Wanderweg, der von den Siedlungen Neuallermöhe-West und -Ost zum Eichbaumsee und zu den Naturschutzgebieten „Die Reit“ und „Die Hohe“ führt. Eine weitere Verbindung führt im Freiraumverbundsystem des Grünen Ringes vom Naturschutzgebiet Boberger Niederung über die Kulturlandschaft Billwerder nach Süden. Diese Wege werden zurzeit schon gut frequentiert.

4.2.8.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Auswirkungen auf Menschen in der Umgebung des Plangebiets sind zu erwarten durch die Zunahme des Verkehrs, des Lärms und der Staubentwicklung (vgl. Ziffer 4.2.1).

Die Erholungsnutzung (Wanderwege) wird beeinträchtigt, weil zu einer Seite (nach Westen hin) nicht mehr die ursprüngliche Marschenkulturlandschaft zu sehen ist. Anstelle dieser Wiesenlandschaft tritt ein Waldsaum.

Für die künftigen Nutzer können Auswirkungen auf die Gesundheit durch die vorhandene Hochspannungsfreileitung nicht ausgeschlossen werden.

4.2.8.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Beeinträchtigungen durch die Planung für den Menschen sind als gering einzuschätzen (Verkehr und Staubentwicklung) oder werden durch entsprechende Festsetzungen so reduziert, dass keine Erheblichkeit vorliegt.

Die Störung der Erholungsnutzung ist insgesamt als unerheblich für das Schutzgut einzustufen, insbesondere deshalb, weil nach Osten hin der volle Einblick in die Landschaft gewährleistet bleibt. Der Blick nach Nordwesten war bereits vor der Planungsrealisierung durch den Lärmschutzwall begrenzt und durch die Hochspannungsleitung beeinträchtigt.

4.3. Monitoring

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

4.4. Zusammenfassung Umweltbericht

4.4.1. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Erhebliche negative Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen sind bei den meisten Schutzgütern nicht zu erwarten. Ausnahme hierbei ist das Landschafts- und Ortsbild:

In Bezug auf das Landschaftsbild ist die mittlere Bedeutung des Geltungsbereichs für dieses Schutzgut im Hinblick auf den vorhandenen Umweltzustand nach Durchführung der Planung nicht mehr vorhanden. Insofern verbleiben hier erhebliche Umweltauswirkungen (vgl. Ziffer 4.2.6).

4.4.2. Kenntnis- und Prognoselücken

Es bestehen keine bekannten Kenntnis- und Prognoselücken.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1. Art der Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbaubetriebe festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil sich das Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) wesentlich unterscheidet. Die Festsetzungen wurden im Hinblick auf das konkrete Vorhaben - die Ansiedlung von Garten- und Landschaftsbaubetrieben - getroffen.

Im Sondergebiet "Garten- und Landschaftsbaubetriebe" sind nur Garten- und Landschaftsbaubetriebe mit ihren betriebstypischen Nutzungen zulässig. Zu diesen betriebstypischen Nutzungen gehören z.B. die zeitweilige Lagerung im Sinne des Ansammelns und Umschlagens von Mäh- und Schnittgut, Bauschutt und Baumaterial und die Zerkleinerung von Mäh- und Schnittgut sowie die Lagerung von Erde und trockenem Schnittgut (z.B. aus den Wintermonaten), das Abstellen von vom Betrieb genutzten Maschinen und Fahrzeugen sowie die Lagerung von Material und Pflanzgut, das zur Herstellung und Pflege im Garten- und Wegebau Verwendung findet. Bezüglich der zeitweiligen Lagerung gemäß Satz 2 darf bei Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 19. Juli 2007 (BGBl. I S. 1462, 1469) Anwendung finden, eine Aufnahmekapazität von 10 Tonnen je Tag oder eine Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bezogen auf den jeweiligen Betrieb nicht überschritten werden. Anlagen zur Kompostierung sind nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Durch die Festsetzung soll das Planungsziel - nämlich die Sicherung der Flächen für die Ansiedlung von Garten- und Landschaftsbaubetrieben - erreicht werden. Andere Nutzungen sollen hier nicht zugelassen werden. Den flächenintensiven Betrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, ihr Gewerbe weiterhin in räumlicher Nähe zu ihrem bisherigen Betriebsstandort im Bezirk zu betreiben. Nur Material, welches sich nicht schnell zersetzt, darf über einen längeren Zeitraum gelagert werden, um negative Auswirkungen auf Luft, Wasser und Boden zu vermeiden. Die detaillierte Mengenbegrenzung orientiert sich an den Grenzwerten der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der Fassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 505), zuletzt geändert am 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470, 2472). Es wird hiermit sichergestellt, dass die entsprechenden Anlagen keiner Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470) bedürfen, wodurch die negativen Umweltauswirkungen in der empfindlichen Umgebung planerisch minimiert werden sollen.

In dem mit „IE“ bezeichneten Bereich ist nur die Anlage von Betriebsstraßen zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Die Betriebsstraße dient der Anbindung der beiden Sondergebietsflächen an das öffentliche Straßennetz.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes wird mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO ermöglicht eine hohe Nutzungsdichte in diesem Bereich. Da ein hoher Bedarf an Flächen für Garten- und Landschaftsbaubetriebe besteht, wird eine maximale Ausnutzung der Flächen festgesetzt, um Flächen sparend und landschaftsschonend zu bauen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Bedürfnisse des Verkehrs (vgl. Ziffer 5.4) werden durch die hohe Ausnutzung nicht beeinträchtigt. Durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. Ziffer 5.6) werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemildert und die Einfügung der hoch ausgenutzten Flächen in die Umgebung in gewährleistet; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können damit gemildert werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der hohen Ausnutzung ebenfalls nicht entgegen.

Bauliche Anlagen dürfen mit einer Höhe von maximal 11 m über Normal-Null errichtet werden, wobei nicht mehr als ein Geschoss gebaut werden darf. Die Festsetzung zur Höhe und Geschossigkeit der baulichen Anlagen ist an die im Landgebiet üblichen Höhen von Gewächshäusern, Lager- und Stallgebäude angelehnt, die meist 8 – 9 m hoch sind. Durch die Einschränkung der Höhenentwicklung wird einerseits die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch überdimensionierte Gebäude verhindert, andererseits den Betrieben die Möglichkeit gegeben, große Geräte und Maschinen in Hallen unterzubringen. Es handelt sich hierbei beispielsweise um Fahrzeuge und Bagger, die Hallenhöhen von 9 m über Gelände benötigen können. Auch Beleuchtungsmasten können diese Höhe erreichen. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Geländeaufhöhung und erforderlichen Gestaltungsspielräumen für die Detailplanung (z.B. für technische Aufbauten) ergibt dies die festgesetzte Höhe über NN. Zur Orientierung ist die Höhe der bestehenden Geländeoberfläche im Bebauungsplan unverbindlich gekennzeichnet. Außerdem ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Bauungsstruktur der beabsichtigten Nutzungen "Betriebshöfe mit Lager- und Materialflächen".

Werbeanlagen, die sich nach Richtung, Größe und Höhenlage auf die Bundesautobahn (BAB) A 25 ausrichten, sind unzulässig. Anlagen der Innen- und Außenbeleuchtung sind blendfrei für die Verkehrsteilnehmer der BAB A 25 und der Anschlussstelle Hamburg-Allermöhe zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 8).

Die Festsetzung stellt sicher, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 25 nicht abgelenkt werden und somit eine sichere Verkehrsabwicklung erfolgen kann.

Auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen sind Ablagerungen von Material, Erde sowie Schnitt- und Mähgut bis zu einer Höhe von maximal 7 m über Normal Null zulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Durch die Einschränkung der zulässigen Höhe sollen die negativen Auswirkungen der Lagerstätten auf das Landschaftsbild, für das solche und ähnliche Anlagen untypisch sind, eingeschränkt werden. Die festgesetzte mögliche Höhe der Ablagerungen über NN entspricht einer Höhe von etwa 5-6 m über der geplanten Geländeoberfläche.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch flächige Baugrenzenausweisungen innerhalb der Sondergebiete festgesetzt, um größtmögliche Flexibilität für die Betriebsabläufe zu ermöglichen. Ausgespart bleiben die erforderlichen Flächen für die innere Erschließung (vgl. Ziffer 5.1) und für die offene Oberflächenentwässerung (vgl. Ziffer 5.7). Außerdem wird im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs sichergestellt, dass ein Abstand von mindestens 40 m vom äußersten befestigten Fahrbahnrand von Gebäuden freigehalten wird. Diese Regelung basiert auf § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung vom 28.

Juni 2007 (BGBl. I S. 1207). Es werden hiermit Planungsspielräume für die BAB A 25 offen gehalten. Von den festgesetzten Anpflanzgeboten und der Maßnahmenfläche wird ein Abstand von 3 m eingehalten, um die Kronenbereiche von anzupflanzenden Bäumen von Gebäuden freizuhalten. Um die oben genannten Planungsziele zu erreichen ist ergänzend die nachfolgende Festsetzung erforderlich:

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Gebäude unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

5.3. Straßenverkehrsflächen

Die Straße Allermöher Deich ist Teil der Hochwasserschutzanlage für den Ortsteil Allermöhe. In einer gutachterlichen Stellungnahme wurde die Leistungsfähigkeit der Straße zur Erschließung des Plangebiets überprüft. Berücksichtigt wurden dabei, dass 150 Fahrzeuge (darunter 50 Winterdienstfahrzeuge) zum Gelände hin beziehungsweise vom Gelände wegfahren. Es wurde ermittelt, dass durch die zusätzlichen Verkehre, die mit der Nutzung der Fläche entstehen, keine Probleme in der Verkehrsabwicklung im umliegenden Netz zu erwarten sind.

Die vorhandenen Verkehrsflächen im Allermöher Deich werden bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung des Vorhabens ist mit der vorgesehenen Zufahrt vom Allermöher Deich gesichert.

5.4. Lärmschutz

Im Sondergebiet darf auf der mit (1) gekennzeichneten Fläche zur Einhaltung des zulässigen Beurteilungspegels der flächenbezogene Schallleistungspegel von tags (6.00 – 22.00 Uhr) 65 dB(A)/qm und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 55 dB (A)/qm nicht überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 9). Auf der mit (2) gekennzeichneten Fläche darf zur Einhaltung des zulässigen Beurteilungspegels der flächenbezogene Schallleistungspegel von tags (6.00 – 22.00 Uhr) 65 dB(A)/qm und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB (A)/qm nicht überschritten werden. Im Rahmen von Bau- und Nutzungsanträgen ist nachzuweisen, dass durch entsprechende Maßnahmen die Emissionswerte nicht überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 10).

Durch diese Festsetzungen soll erreicht werden, dass die Beeinträchtigung durch Lärm für die an das Sondergebiet angrenzende Gebiete begrenzt und so das erforderliche Ruhebedürfnis gewährleistet wird (vgl. Ziffer 4.2.1). Die festgesetzten Werte stehen mit einer ordnungsgemäßen Nutzung des Sondergebietes im Einklang.

Ebenso sind gesunde Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Lärmemissionen der BAB A 25 gewährleistet, weil alle Grenzwerte eingehalten werden (vgl. Ziffer 4.2.1).

5.5. Lichtimmissionen

Außerhalb der Straßenverkehrsfläche und der Gebäude sind nur Natrium-Niederdruckleuchten oder in ihrer Wirkung auf Tiere gleichwertige Lichtquellen zulässig. Die Lichtquellen sind zum Abschirmgrün und zur Sukzessionsfläche abzuschirmen (vgl. § 2 Nummer 14). Die Natrium - Niederdruckleuchten weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Eine Verarmung der Fauna der benachbarten Feldmark durch massenhaft an den Leuchten zugrunde gehende Insekten wird so vermieden.

Besonders in Metropolregionen gibt es bei Nacht kaum noch unausgeleuchtete Gebiete. Wenn durch die Festsetzung die Ausleuchtung angrenzender Bereiche verhindert wird, kann das originäre Erleben der Landschaft und die Wahrnehmung des Sternenhimmels auch in der Dämmerung und in der Nacht verbessert werden.

Die Festsetzung gilt auf den Betriebsflächen für sämtliche Lichtquellen an baulichen Anlagen, d.h. auch für Werbeanlagen.

5.6. Private Grünflächen

5.6.1. Schutzgrün

Auf der privaten Grünfläche "Schutzgrün" ist zur Erschließung der nördlichen Sondergebietsfläche nur die Anlage von einer Zufahrt je Betrieb in einer Breite von höchstens jeweils 3 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ wird sichergestellt, dass die Fläche nicht bebaut und befestigt wird. Dies ist erforderlich, um eine Überwachung und Wartung der innerhalb der Fläche vorhandenen Gasleitungen zu sichern. Lediglich die notwendigen Erschließungszufahrten für die nördlich der Grünfläche festgesetzte Sondergebietsfläche können unter Berücksichtigung notwendiger Schutzmaßnahmen für die Gasleitungen zugelassen werden. Bei Geländeaufhöhungen sind technische Maßnahmen zum Schutz der Gasleitungen zu prüfen und gegebenenfalls durchzuführen.

5.6.2. Abschirmgrün, Weg, Böschung

Die Fläche des Bebauungsplans ist weitgehend in dem Zustand erhalten, der die Bewirtschaftung der Kulturlandschaft Vier- und Marschlande ablesbar macht. Bedeutung erhält sie durch die Lage am Rande des zweiten Grünen Rings. Das Gebiet besitzt eine wichtige Funktion als Verbindungsbiotop für Tier und Pflanzenarten.

Die künftige Nutzung als Lagerplatz für Garten- und Landschaftsbaubetriebe beeinträchtigt sowohl die Ziele des Konzepts für den zweiten Grünen Rings, wie auch den Entwicklungsententionen des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm. Deshalb setzt der Bebauungsplan eine Eingrünung der Gesamtfläche in einer Breite von 5 m und nach Osten in einer Breite von 10 m fest. Mit dieser Ausweisung wird der Eingriff in das Landschaftsbild gemildert. Der 10 m breite Streifen nach Osten schirmt das Gelände zuverlässig gegen den Grünen Ring ab und dient darüber hinaus als Trittstein für die Ausbreitung von Tieren und Pflanzen (vgl. Ziffer 5.9.1).

Zwischen dem zehn Meter breiten Abschirmgrün und dem Allermöher Pumpwerksgraben wird die Zweckbestimmung "Weg" festgesetzt, um den vorhandenen Wirtschaftsweg zu sichern. Am nördlichen Rand des Plangebiets wird die Zweckbestimmung "Böschung" zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Grabenböschung festgesetzt.

5.7. Oberflächenentwässerung

Am Rande des Geltungsbereichs befindet sich ein leistungsfähiger Vorfluter (Allermöher Pumpwerksgraben), in den anfallendes Regenwasser eingeleitet werden kann.

In den mit "(B)" bezeichneten Bereichen ist nur die Anlage von Rückhaltebecken für Oberflächenwasser zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Durch die Anlage von festgesetzten Regenrückhaltebereichen kann die Einleitung reguliert erfolgen. Ein Rückhaltebecken kann mit Ölsperre und Wasserklärung durch Bepflanzung den Eintrag von Schadstoffen in den Vorfluter verhindern. Mit der Festsetzung wird der Mindestflächenbedarf für die offene Oberflächenentwässerung gesichert.

Die technischen Anforderungen an die Abwasserbehandlung ergeben sich aus dem abwasserbeziehungsweise wasserrechtlichen Verfahren.

5.8. Hochwasserschutzanlage

Die Straße Allermöher Deich ist Teil der Hochwasserschutzanlage für den Ortsteil Allermöhe. Die im Plangebiet befindlichen Teilflächen werden dem Bestand entsprechend nachrichtlich als Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen übernommen. Die Hochwasserschutzanlagen sind nach § 55 Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501) festgestellt worden.

Nach § 8 Absatz 2 der Deichordnung müssen Eigentümer und Nutzungsberechtigte der an eine Hochwasserschutzanlage angrenzenden Grundstücke mit baulichen Anlagen den im Planbild dargestellten Sicherheitsbereich zur Deichgrundgrenze einhalten.

5.9. Wasserflächen

Der Allermöher Pumpwerksgraben wird als Wasserfläche im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

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 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666, 670), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann auch nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

5.10. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.10.1. Begrünungsmaßnahmen

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12/14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 11). 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 geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Großkronige Bäume müssen im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von über 6 m erreichen. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume. In Ziffer 5.6 sind die Begrünungsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche erläutert.

5.10.2. Boden- und Grundwasserschutz

Es ist eine Versiegelung von 58,40% des Plangebiets möglich. Im Bestand beträgt der Versiegelungsgrad 2,67 %. Bei einer Gesamtfläche von 37861 m² sind dies 22109 beziehungsweise 1011 m². (Die angegebenen Werte werden nach Planungsfortschritt entsprechend angepasst). Durch die Versiegelung der Flächen und die Abführung des Oberflächenwassers in Rückhaltebecken wird ein Eindringen von Schadstoffen in den Boden vermieden.

Die mit "(A)" bezeichneten Flächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, sofern sie nicht der Lagerung bzw. der zeitweiligen Lagerung von Stoffen, die eine Gefahr für Boden und Grundwasser darstellen wie z.B. Mäh- und Schnittgut, Streugut (Salz), dienen. Stoffe, die eine Gefahr für Boden und Grundwasser darstellen, sind auf Flächen, die in wasserundurchlässigem Aufbau hergestellt wurden, zu lagern (vgl. § 2 Nummer 4). Bei Lagerflächen von Schnitt- und Mähgut ist die Versickerung von Oberflächenwasser nicht erwünscht, weil anfallende Sickerwässer den Boden und das Grundwasser beeinträchtigen können. Das von diesen Flächen anfallende Wasser ist vor Einleitung in das Grabensystem entsprechend zu reinigen.

Die mit „IE“ bezeichneten Flächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 5). Hier sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung unzulässig. Die Festsetzung trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets bei. Der natürliche Wasserkreislauf wird über Versickerung, Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers erhalten und gestärkt. Das Grundwasser wird angereichert und durch die Vorreinigung während der flächenhaften Versickerung besser vor Schadstoffeinträgen geschützt.

Die Festsetzungen minimieren die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Wasser und Boden.

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



Die mit "  " bezeichneten Fläche ist als naturnahe Sukzessionsfläche zu entwickeln und auf Dauer zu sichern (vgl. § 2 Nummer 12). Sukzessionsflächen bieten wichtige Rückzugsflächen für viele Tier- und Pflanzenarten, die auf den intensiv landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben und zum Teil vom Aussterben bedroht sind. Im besonderen Maße trifft das für Insekten und Kleinsäuger zu. Diese Insekten und Kleinsäuger dienen dann als Nahrungsgrundlage für höher entwickelte Arten, die ihrerseits zum Teil vom Aussterben bedroht sind. Im Plangebiet wurde neben der Rauhhaut- und der Zwergfledermaus auch ein Moorfrosch gefunden. Weiterhin dienen Sukzessionsflächen der Entwicklung ungestörter Bodenfunktionen.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die im Umweltbericht dokumentierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild wurden in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen der Abwägung wurde jedoch das Planungsziel der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für Garten- und Landschaftsbaubetriebe in den Vier- und Marschlanden höher gewichtet als die verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen. Als Ergebnis der sorgfältigen Abwägung wurde die Fläche am Allermöher Deich als geeignet für die beabsichtigten Nutzungen eingestuft. Die Fläche wurde aus städtebaulicher Sicht als relativ unproblematisch eingeschätzt, weil keine Schutzgebiete, Auenbereiche, denkmalpflegerische Interessenbereiche und Milieugebiete der Vier- und Marschlande betroffen sind. Die Fläche liegt auf Grund des Bundesautobahnanschlusses Hamburg-Allermöhe äußerst verkehrsgünstig. Die Fläche ist durch Verkehrslärm, Luftschadstoffe sowie die elektrischen und elektromagnetischen Felder der Hochspannungsleitung vorbelastet wodurch sie sich für empfindlichere Nutzungen als Gewerbe nur sehr eingeschränkt eignet. Alle anderen untersuchten Flächen sind im Vergleich zu der in Aussicht genommenen Fläche wegen fehlender Verfügbarkeit, empfindlicher Nachbarschaften, langer Pachtverträge, die nur durch hohe Entschädigungszahlungen aufgelöst werden könnten, und durch noch erheblichere Beeinträchtigungen des Kulturlandschaftsraumes weniger geeignet.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird naturschutzrechtlich ein Eingriff vorbereitet. Es sind daher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen beziehungsweise Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich. Die naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse können innerhalb des Plangebiets nicht angeordnet werden, da die gesamte Fläche der künftigen Nutzung zur Verfügung stehen soll.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen Bauflächen, die nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch und im Sinne des § 8a Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetzes ausgleichspflichtig sind, daher außerhalb des Bebauungsplangebiets Flächen zugeordnet. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen in der Gemarkung Kirchwerder (Anlage 1) sowie der Ausgleichsflächen in der Gemarkung Allermöhe (Anlage 2) und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend der Überbaubarkeit bzw. der festgesetzten Grundflächenzahlen der Grundstücke.

Den mit "Z" bezeichneten Baugebieten sind zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 6223 (Teilfläche), 5149, 5151 (Teilfläche) der Gemarkung Allermöhe sowie das Flurstück 2611 der Gemarkung Kirchwerder zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 15).

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Sondergebieten befindet sich das Flurstück in der Gemarkung Allermöhe westlich des Allermöher Deichs (Anlage 2). Ein faunistisches Gutachten zeigt auf, dass die Realisierung des Bebauungsplans den Moorfrosch stört, der nach der Europäischen FFH-Richtlinie geschützt ist. Der Moorfrosch benutzt eine Fläche im Plangebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Um den Lebensraum des Moorfrosches nicht zu beeinträchtigen bzw. um einen Verstoß gegen die FFH-Richtlinie zu vermeiden, soll die ökologische Funktion des Lebensraums im räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan weiterhin erfüllt werden. Ausweislich des Gutachtens können Ausgleichsflächen westlich des Allermöher Deichs als dauerhafter Ersatzlebensraum für den Moorfrosch entwickelt werden. Die Flurstücke sollen durch eine naturschutzfachlich orientierte Entwicklung, Bewirtschaftung und Pflege insbesondere gefährdeter Pflanzen- und Tierarten der Kulturlandschaft, insbesondere Amphibien des Feuchtgrünlandes, einen dauerhaften Lebensraum bieten. Sie sind als Feuchtgrünland mit einer dichten Struktur aus Kleingewässern, Beetgräben und Flach-

wasserzonen zu entwickeln. Der Wasserstand des Grundwassers auf den Flurstücken soll angehoben werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch langfristige Pflegeverträge gesichert. Die Maßnahmen sollen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 42 Absatz 5 Satz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vor Inanspruchnahme der bisherigen Lebensräume durchgeführt werden.

Auf dem Flurstück in der Gemarkung Kirchwerder (Anlage 1) soll die Aufwertung im Einzelnen mit folgenden Zielsetzungen erfolgen: Das Flurstück als Teil einer Grünlandfläche, bei der es sich überwiegend um großflächig artenarme und magere Grasfluren handelt, wird als Wiese genutzt. Durch die zu extensive Nutzung ist es in den vergangenen Jahren zu einer unerwünschten Ausbreitung von Ampfer und Quecke gekommen. Die Gräben fallen häufig trocken und sind entsprechend relativ artenarm, nur stellenweise sind noch wertvolle Grabenabschnitte mit Torfmoosen oder Sumpfcalla vorhanden. Für den Wiesenvogelschutz ist die Fläche von Bedeutung für Wiesenpieper und Feldlerche. Der Kiebitz ist nur noch mit einigen Brutpaaren vertreten, sein örtlicher Schwerpunkt liegt auf den weiter westlich liegenden Flächen, die einen geringeren Aufwuchs verzeichnen.

Die Fläche ist aufgrund des Bestandes unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten weiter auszumagern, wobei eine rechtzeitige Mahd zwischen dem 1. Juli und dem 15. September und ein zweiter Schnitt von Bedeutung sind. Das Mähgut ist abzufahren. Auf eine Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Sofern eine extensive Beweidung sinnvoll ist, soll sie als Standweide mit max. 2 Rindern pro Hektar (keine Pferde, Schafe etc.) erfolgen. Bewirtschaftungsauflagen wie eine extensive Weidenutzung oder der Ausschluss der maschinellen Bearbeitung vom 15. März bis zum 30. Juni sollen bewirken, dass optimale Entwicklungszeiten und Lebensraumbedingungen für Flora und Fauna vorhanden sind. Diese Frist kann unter Berücksichtigung des aktuellen Wiesenvogelbrutvorkommens und weiterer naturschutzfachlichen Anforderungen flächenbezogen angepasst werden. Es ist weiterhin sicherzustellen, dass die Flächen mit kurz geschnittenen oder kurz geweideten Vegetationsbeständen in den Winter gehen.

Auf dem Flurstück werden die Beetgrabenstruktur und das Bewässerungssystem wieder neu hergerichtet bzw. instand gesetzt. Die Beetgräben sind zu unterschiedlichen Typen zu entwickeln und entsprechend langfristig zu unterhalten. Einer Verlandung ist unter Berücksichtigung der Naturschutzbelange durch eine abschnittsweise, zeitlich versetzte Grabenräumung alle fünf bis zehn Jahre entgegenzuwirken. Für eine Aufwertung der Fläche ist ein ausreichend hoher Grundwasserstand von entscheidender Bedeutung. Hierzu sollen die Gräben durch geeignete Staubauwerke einen optimalen Wasserstand erreichen und die Flächen auch teilweise vernässt werden.

In welchem Umfang die Anhebung des Wasserstandes unter Berücksichtigung der Flächenbewirtschaftung, naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Belange und anliegender Privatflächen möglich ist, ist noch abschließend in der Ausführungsplanung festzulegen. Dabei sind die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele eines Überstaus im Winter, Grundwasserstände nahe an der Geländeoberfläche bis ins späte Frühjahr und ein Absenken der Wasserstände in Richtung der Bewirtschaftungszeiträume (ausreichende Möglichkeiten für eine Beweidung und Befahrbarkeit zur Mahd) einzubeziehen. Dies gilt auch für eine mögliche stärkere Vernässung bzw. die Anlage von Flachwasserzonen auf ausgewählten Flurstücksteilen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7.1. Zugeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenflächen

Zur Umsetzung der durch den verursachten Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden externe Flächen benötigt, die in den Anlagen 1 und 2 dargestellt sind.

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.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1. Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 38.000 m² groß. Hiervon entfallen auf vorhandene Straßenverkehrsflächen etwa 1.200 m², auf die Sondergebietsflächen etwa 23.400 m², auf die Grünflächen etwa 10.500 m², auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft etwa 2.000 m² sowie auf die Wasserflächen etwa 900 m².

9.2. Kostenangaben

Hamburg entstehen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten.

Anlage 1

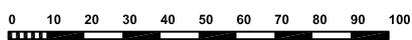
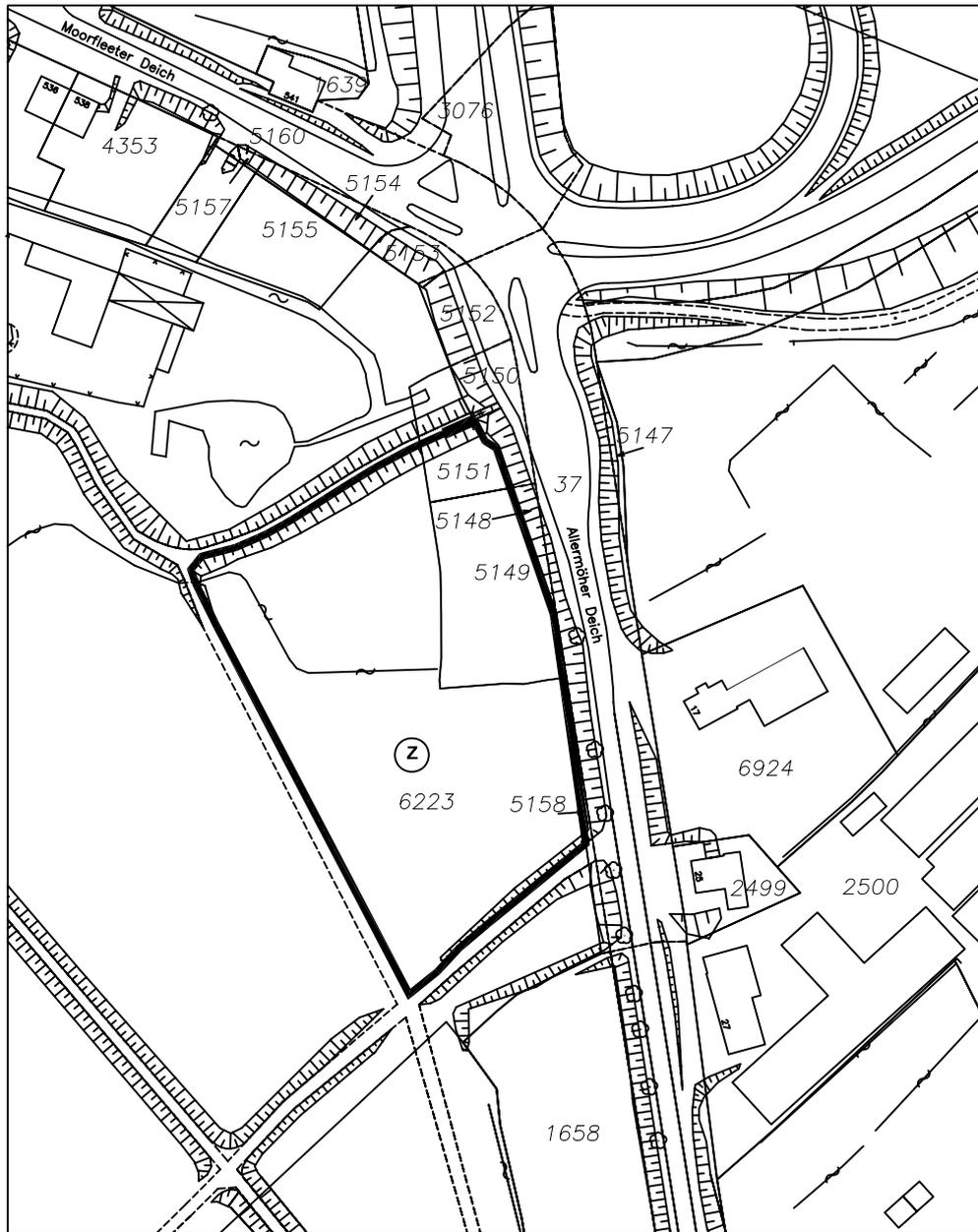
Zugeordnete Ausgleichsfläche in der Gemarkung Kirchwerder



M = 1:2000

Anlage 2

Zugeordnete Ausgleichsfläche in der Gemarkung Allermöhe



 **M = 1:2000**