

**Begründung
zum Bebauungsplan Altengamme 9 / Neuengamme 11**

Inhalt	Seite
1	Grundlage und Verfahrensablauf 3
2	Anlass der Planung 3
3	Planerische Rahmenbedingungen 4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände 4
3.1.1	Flächennutzungsplan 4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm 4
3.1.3	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung 4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände 5
3.2.1	Bestehendes Planungsrecht 5
3.2.2	Gesetzlich geschütztes Biotop 5
3.2.3	Landschaftsschutzgebiet 5
3.2.4	Baumschutz 5
3.2.5	Gewässerschutz 5
3.2.6	Denkmalschutz 6
3.2.7	Archäologische Vorbehaltsflächen 6
3.2.8	Gräben 6
3.2.9	Festgestellte Ausgleichsflächen 6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände 7
3.4	Angaben zum Bestand 7
3.4.1	Nutzungsstruktur 7
3.4.2	Städtebauliche Struktur 9
3.4.3	Orts- und Landschaftsbild 10
3.4.4	Verkehrs- und Freiraumstruktur 10
3.4.5	Naturhaushalt 11
4	Umweltbericht 13
5	Planinhalt und Abwägung 13
5.1	Städtebauliche Ziele 13
5.2	Dorfgebiete 14
5.3	Mit „(A)“ bezeichnetes Dorfgebiet 18
5.4	Erhaltungsbereiche und Denkmalschutz, Gesamtanlage 18
5.4.1	Erhaltungsbereiche 18
5.4.2	Denkmalschutz, Gesamtanlage 22
5.4.3	Archäologische Vorbehaltsflächen 24
5.5	Gestalterische Anforderungen 24
5.6	Straßenverkehrsflächen 26
5.7	Versorgung- und Entsorgung 26
5.8	Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen 26
5.8.1	Private Grünfläche, Garten 27
5.8.2	Private Grünfläche, Böschung 27
5.8.3	Begrünungsmaßnahmen von Gebäuden 27
5.8.4	Begrünung der Grundstücke 28
5.8.5	Baum- und Landschaftsschutz 28
5.9	Flächen für die Landwirtschaft 29
5.10	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 31
5.10.1	Uferstreifen 31
5.10.2	Streuobstwiese 32
5.10.3	Gräben 32
5.10.4	Artenreicher Gehölzbestand 32
5.10.5	Sukzessionsfläche 32
5.11	Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz 32

5.12	Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 28 HmbNatSchG	33
5.13	Wasserflächen.....	33
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	34
7	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	35
8	Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen	35
9	Flächen- und Kostenangaben	36

Anlage:

Unverbindliche Vorschläge für die Freiraumgestaltung, Pflanzliste

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 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor Inkraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, naturschutz- und denkmalschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 4/01 vom 4. Mai 2001 (Amtl. Anz. S. 1715) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 5. April 2002, 7. September 2004 und 21. Juli 2005 (Amtl. Anz. 2002 S. 1356, 2004 S. 1872 und 2005 S. 1357) stattgefunden.

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

2 Anlass der Planung

Die Vier- und Marschlande in Hamburg gehören zu den ältesten Kulturlandschaften Deutschlands. Die jahrhundertealte und in Teilen noch gut erhaltene kulturlandschaftliche Siedlungsstruktur stellt aus kulturhistorischer Sicht einen ganz besonderen Wert dar, der bis heute den Zusammenhang von Bebauung, Landschaft und ländlicher Wirtschaftsweise widerspiegelt.

Die Vier- und Marschlande haben als naturbezogener Lebensraum Bedeutung als Erholungs-, Kommunikations- und Identifikationsraum für Ortsansässige und Besucher, als Kulturlandschaft mit ihren historischen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen, als Wirtschaftsfaktor für den Erwerbsgartenbau und die Landwirtschaft sowie als ökologische Ausgleichsfläche.

Die Bedeutung dieses Kulturlandschaftsraumes resultiert aus seiner Lage zwischen Geesthang und Elbe und der Anbindung an Hamburg. Der sehr ertragreiche Marschboden der Vier- und Marschlande begründete für Hamburg seine große Bedeutung als „Kornkammer“. Der Boden musste aber aufgrund der tiefen Lage künstlich be- und entwässert werden. Dies führte zum heute noch erkennbaren Nutzungsraster und Grabensystem.

Der aktuelle Agrarstrukturwandel und die ungeplante Siedlungsentwicklung brechen mit dieser gewachsenen Wertigkeit und führen zur Überformung der historischen Kulturlandschaft und einer Verdrängung der Landwirtschaft und des Gartenbaus durch das Wohnen.

Der mit der baulichen Entwicklung verbundene Entwicklungsdruck führt zum Verlust der charakteristischen Kulturlandschaft außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Verstärkt wird die Überformung in Ermangelung eines direkten Bezugs der neuen Wohngebäude zur Landwirtschaft oder zum Gartenbau.

Aufgrund einer zunehmenden wohnungsbaulichen Entwicklung in den Vier- und Marschlanden fasste die Senatskommission für Umweltpolitik und Stadtentwicklung 1985 den Beschluss, die bauliche Entwicklung auf den Eigenbedarf zu begrenzen. Dieser wurde mit 50-80 Wohneinheiten pro Jahr angesetzt und sollte sich auf die Ortskerne beschränken. Aller-

dings führte die fehlende planungsrechtliche Grundlage zu einer Überschreitung dieser Vorgabe. Der damit verbundene sukzessive Verlust durch ungebremschte Entwicklung, machte die Notwendigkeit einer Regelung und Steuerung deutlich.

Durch den Bebauungsplan soll daher die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche, landschaftsplanerische und landwirtschaftliche Entwicklung für ein Gebiet am westlichen Altengammer Elbdeich sowie am östlichen Altengammer Hausdeich und am östlichen Neuengammer Hausdeich geschaffen werden. Ziel ist die Bewahrung der charakteristischen Elemente der Kulturlandschaft, die behutsame Lenkung der Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der landwirtschaftlichen, gartenbaulichen sowie gewerblichen Betriebe unter besonderer Berücksichtigung der Funktionen der Außendeichsbereiche. Dies sind zum einen Funktionen, die den Uferstreifen betreffen, zum anderen die Außendeichsfunktion als mögliche Überschwemmungsfläche. Dementsprechend sollen insbesondere Dorfgebiete und Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Für stadthistorisch bedeutsame Bereiche ist die Festsetzung von Denkmalschutz nach dem Denkmalschutzgesetz vorgesehen. Städtebaulich bedeutende Situationen sollen durch die Festsetzung von Erhaltungsbereichen nach §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches gesichert werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 58. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Deichstraßen Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Dove-Elbe ist als Wasserfläche dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 49. Änderung stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm die Milieus „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“, „Dorf“, „Auenentwicklungsbereich“, „Naturnahe Landschaft“, „Gewässerlandschaft“ sowie die milieübergreifenden Funktionen „Schutz des Landschaftsbildes“ und „Grüne Wegeverbindung“ sowie „erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume "Grünland" (6), „Acker-, Obstbau-, Gartenbau und Grünlandflächen“ (9a), „Übrige Fließgewässer“ (3a), „Auen der übrigen Fließgewässer“ (3b) sowie "Verbindung von Biotoptypen der Elbenebenflüsse" dar. Am Altengammer Hausdeich und Neuengammer Hausdeich befinden sich „dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Ruderalflächen, Bäumen und Wiesen“ (11b). Beide Programme sehen für das Bebauungsplangebiet, außer für die als Dorf bezeichneten Flächen, eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet vor. Das Plangebiet ist Bestandteil der „Landschaftsachse Östliche Elbtal-Achse“, welche die gesamten Vier- und Marschlande zwischen der Bundesautobahn A 25 und der Stromelbe umfasst.

3.1.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Bebauungsplanverfahren besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglich-

lichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehendes Planungsrecht

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

3.2.2 Gesetzlich geschütztes Biotop

Die Dove-Elbe stellt ein nach § 28 Absatz 1 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), gesetzlich geschütztes Biotop dar. Der Schutz bezieht sich auf den Verlauf der Dove-Elbe vom westlichen Plangebietsrand bis zu den Zuflüssen westlich des Flurstückes 700. Der Schutz gilt dem Bach-Altarm mit strukturarmer und fragmentarischer Ausprägung. Zoologisch ist der Bereich vor allem für Vögel, Amphibien, Enten und Insekten bedeutsam. Der hier vorkommende Grünfrosch (*Rana indet.*) steht auf der Roten Liste Hamburg, Stufe II, stark gefährdet. Von den erfassten Pflanzenarten stehen insgesamt 12 auf der Roten Liste Hamburg, Wasserhahnenfuß und Spiegelndes Laichkraut Stufe II, die übrigen sind in Stufe III.

3.2.3 Landschaftsschutzgebiet

Zwischen Altengammer Hausdeich, Altengammer Elbdeich und Dove-Elbe gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Altengamme vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376).

Zwischen Dove-Elbe und Neuengammer Hausdeich sowie östlich des Marschbahndamms gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Neuengamme vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 102), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376).

3.2.4 Baumschutz

Im Plangebiet gilt für die Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2.5 Gewässerschutz

Die hinteren Teile der Grundstücke von Altengammer Hausdeich 18 bis 38 liegen im festgesetzten Wasserschutzgebiet Curslack/ Altengamme, Schutzzone III (Verordnung über das Wasserschutzgebiet Curslack/ Altengamme vom 10. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 236), geändert am 5. Juli 2005 (HmbGVBl. S. 275).

3.2.6 Denkmalschutz

Einzelanlagen

Folgende Gebäude im Plangebiet sind nach § 5 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143), rechtskräftig in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen:

- Die Fachwerkkate Neuengammer Hausdeich 19, eingetragen am 3. April 2003 unter Denkmallisten-Nr. 1370 (Amtl. Anz. S. 1113).
- Die Gesamtanlage Neuengammer Hausdeich 23, bestehend aus der Fachwerkkate des ehemaligen Bahnhofgebäudes, der Station „Elbdeich“ zusammen mit dem Fachwerk-schuppen und dem schmiedeeisernen Zaun sowie einem Teil des Flurstückes 3743, eingetragen am 20. Dezember 1996 unter Denkmallisten-Nr. 950 (Amtl. Anz. S. 65).
- Das Gebäude Neuengammer Hausdeich 31, eingetragen am 22. Juli 2003 unter Denkmallisten-Nr. 1384 (Amtl. Anz. S. 3337).
- Das Ensemble aus Wohnhaus mit Stall und Werkstattanbau Altengammer Hausdeich 28, eingetragen am 28. April 2004 unter Denkmallisten-Nr. 1423 (Amtl. Anz. S. 955).

3.2.7 Archäologische Vorbehaltsflächen

Diese Bereiche sind archäologische Vorbehaltsflächen:

Altengammer Elbdeich 236 (HH-Altengamme, Fundplatz 9)

Altengammer Elbdeich 248 (HH-Altengamme, Fundplatz 8)

Altengammer Hausdeich 22 (HH-Altengamme, Fundplatz 7)

Altengammer Hausdeich 34 (HH-Altengamme, Fundplatz 6)

Neuengammer Hausdeich 27 (HH-Neuengamme, Fundplatz 6)

Neuengammer Hausdeich 31 (HH-Neuengamme, Fundplatz 7)

3.2.8 Gräben

Im Plangebiet gilt die „Verordnung über den Schutz der Ent- und Bewässerungsanlagen im Marschgebiet“ vom 26. April 1933 (HmbBL 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).

Im Bereich nördlich des Altengammer Hausdeichs gilt der Bewirtschaftungsplan Be- und Entwässerungsgebiet Curslack/ Altengamme, 1998.

3.2.9 Festgestellte Ausgleichsflächen

Im Plangebiet befinden sich festgestellte Ausgleichsflächen nach § 9 HmbNatSchG. Auf den hinter den Häusern Altengammer Hausdeich 38 und 36 liegenden Flächen wurden Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch die Errichtung von Windkraftanlagen als Auflagen aus dem Baugenehmigungsverfahren angelegt. Die Flächen sind im Bebauungsplan nicht dargestellt, da die Extensivierungsflächen im Zusammenhang mit einer zeitlich befristeten Maßnahme begründet sind.

3.2.10 Altlasten- / Kampfmittelverdacht

Altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden sollen, sind aus Vorsorgegründen auf die Gehalte an Schwermetallen und Arsen sowie Pflanzenschutzmitteln zu untersuchen.

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann in dem Bebauungsplan das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzuklären.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Übergeordnete Konzeptionen

- Stadtentwicklungskonzept Hamburg, Stand Dezember 1996
- Regionales Entwicklungskonzept 2002, Hamburg, Hannover, Kiel, 2002
- Leitbild „Wachsende Stadt“, Hamburg 2003

Gutachten und Untersuchungen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Betriebsbefragung der Hamburgischen Landwirtschaftskammer (2000)
- Stadtbilduntersuchung Vier- und Marschlande (Dezember 2000)
- Städtebauliche und landschaftsplanerische Strukturuntersuchung (2001)
- Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP) Vier- und Marschlande (Februar 2002)
- Landschaftsplanerischer Beitrag zur AEP (Februar 2002)
- Hydrologisch-wasserwirtschaftliche Untersuchungen zum Einzugsgebiet Dove-Elbe/Bille, (Dezember 2002)

Außendeichflächen / Hochwasserschutz

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

3.4 Angaben zum Bestand

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

- Außendeichsbereich mit mäandrierender Dove-Elbe und den beiden Zuflüssen,
- Binnendeichsbereich nördlich des Altengammer Hausdeichs und Altengammer Elbdeichs,
- Binnendeichsbereich südlich des Neuengammer Hausdeichs,
- eine Nord-Süd orientierte, von Garten- und Ackerbau sowie von Wiesen- und Weidewirtschaft geprägte offene Kulturlandschaft mit landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Prägung,
- dörfliche Nutzungs- und Siedlungsstrukturen entlang des Altengammer und Neuengammer Hausdeichs sowie Altengammer Elbdeichs sowie
- den das Plangebiet diagonal querenden in Dammlage verlaufenden Altengammer und Neuengammer Marschbahndamm.

Die im Bestand vorhandene Struktur stellt sich in Nutzung, Städtebau, Orts- und Landschaftsbild, Verkehr, Freiraum und Naturhaushalt wie folgt dar:

3.4.1 Nutzungsstruktur

Landwirtschaft und Gartenbau

Charakteristisch für die hier gewachsene Kulturlandschaft ist die hohe landwirtschaftliche und gärtnerische Produktivität. Unterstützt wird sie durch hohe Grundwasserstände, Bodenfruchtbarkeit, günstige klimatische Bedingungen und die Nähe der großstädtischen Absatz-

gebiete. Kennzeichnend für die Nutzungsstruktur des Plangebiets ist noch immer der Wechsel von Landwirtschaft und Gartenbau, wobei der Flächenanteil der gartenbaulich bewirtschafteten Flächen geringer ist als der der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Noch heute ist ablesbar, dass sich die gartenbauliche Nutzung deutlich später angesiedelt hat als die landwirtschaftliche. Die Gartenbauer wirtschaften fast ausnahmslos in um die Jahrhundertwende errichteten Betrieben. Die noch wirtschaftenden wie die bereits aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe haben ihre Standorte nahezu alle in ehemaligen Hufnerstellen.

Die landwirtschaftliche Flächennutzung besteht nördlich des Altengammer Hausdeiches überwiegend in Grünland mit vereinzelt Gartenbauflächen und Glasbauten. Außendeichs dominiert die Grünlandnutzung. Südlich des Neuengammer Hausdeichs besteht ein Nutzungsgeflecht aus Gartenbau im Freiland, Acker, Grünland, Unterglasanbau und einzelnen Brachflächen.

Wichtigster Betriebszweig der landwirtschaftlichen Haupterwerbs- und Nebenerwerbsbetriebe ist die Rinderhaltung. Darüber hinaus erfolgt Milchvieh-, die Pensionspferde- und die Schweinehaltung. Die Flächen der nicht mehr wirtschaftenden Betriebe sind größtenteils verpachtet. Auf einzelnen Grünlandflächen finden sich einzelne Obstbaumbestände mit alten Obstbäumen, die das Landschaftsbild prägen.

Die vorhandenen Gartenbaubetriebe produzieren überwiegend Schnittblumen, z. T. mit intensiver Freilandkultur von einjährigen Sommerschnittblumen und Schnittstauden. Der Schwerpunkt im Unterglasanbau liegt in der Rosenkultur, ergänzt durch einjährige Sommerschnittblumen. Die Maiblumenkulturen mit Anbauswerpunkt in Altengamme haben eine lange Tradition und bevorzugen leichte, sandige Böden. Die Vermarktung erfolgt überwiegend über den Hamburger Blumengroßmarkt, teilweise über Wochenmärkte und vereinzelt auch direkt ab Hof.

Die Eigentumsflächen werden von den Gartenbaubetrieben z. T. durch Pachtflächen ergänzt. Die Glasbauten erstrecken sich – wie auch die Freilandkulturen – aufgrund der schmalen Grundstücke sehr weit in die Tiefe des Landschaftsraumes, teilweise bis zu 300 m. Daraus resultieren teilweise schwierig zu bewirtschaftende Grundstücksverhältnisse; oft sind die Flächen zu schmal für eine optimale Bewirtschaftung.

Gewerbe

Am Neuengammer Hausdeich 47 besteht ein kleinerer Betrieb, der sich mit der Produktion von Transportgeräten beschäftigt. Ein mittelständischer Betrieb für Baumaterialien wirtschaftet am Neuengammer Hausdeich 37. Ein kleiner Lebensmitteleinzelhandel findet sich am Altengammer Hausdeich 2.

Wohnen

Das Wohnen hat im Plangebiet vor allem seit den 60er Jahren zugenommen. Etwa die Hälfte der Grundstücke werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Nördlich des Altengammer Hausdeichs und südlich des Neuengammer Hausdeichs halten sich Landwirtschaft / Gartenbau und Wohnen die Waage, während außendeichs die Wohnnutzung dominiert.

Wasserwirtschaft

Nördlich des Plangebietes liegt Hamburgs größtes Wasserwerk Curslack, das seit 1928 in Betrieb ist. Damit aufgrund der Trinkwassergewinnung keine Gräben trocken fallen und ein für die landwirtschaftliche Nutzung notwendiger Wasserstand gehalten wird, wurde das Grabensystem mit Bewässerungseinrichtungen versehen. „Ziel des Bewirtschaftungsplanes sind die Verbesserung bzw. der Erhalt der Funktionsfähigkeit der zahlreichen Gräben zum Zwecke der Be- und Entwässerung des Marschgebietes, der Erhalt des Lebensraums aquatischer Lebensgemeinschaften und die langfristige Sicherung der Trinkwassergewinnung durch das Wasserwerk Curslack“ (Bewirtschaftungsplan Be- und Entwässerungsgebiet Curslack/Altengamme). Die Flächen nördlich des Altengammer Hausdeiches liegen im Bereich

des Bewirtschaftungsplans. Es bestehen privatrechtliche Verträge zur Wasserstandshaltung zwischen den Wasserwerken und den Grundeigentümern.

Die Vorflut für das Gebiet bildet die Dove-Elbe.

Das Grabensystem südlich des Neuengammer Hausdeiches gehört zum Be- und Entwässerungsverband Vier- und Marschlande von 1929, Schaubezirk Neuengamme-Ohe und Kiebitzbrack. Eine differenzierte Steuerung der Wasserstände erfolgt über Pump- und Schöpfwerke sowie Wehre.

Energieversorgung

Einige Netzstationen befinden sich innerhalb des Plangebietes. Diese Netzstationen und die dazuführenden Kabel müssen aus versorgungstechnischen Gründen weiterhin erhalten bleiben.

3.4.2 Städtebauliche Struktur

Bestimmende Merkmale der vorhandenen Kulturlandschaft sind die Hufnerstellen mit dem Hufnerhaus und ihren Freiräumen, die Hauptentwässerungsgräben, der Auenbereich sowie die landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzflächen. Diese Merkmale sind im Plangebiet noch weitgehend intakt und machen die städtebauliche und gestalterische Qualität und Bedeutung dieses Gebiets aus.

Die Verflechtung von Bebauung, offenen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Flächen sowie naturnahen Landschaftselementen bietet vielfältige Blick- und landschaftliche Beziehungen. Diese zwischen Baustrukturen gelegenen unverbauten Flächen ermöglichen sehr tiefe Einblicke in die Hufenstruktur der Landschaft und stellen als Landschaftskorridore eine wichtige Funktion dar, sowohl für die offene Siedlungsstruktur als auch für den naturräumlichen Verbund.

Diese Bauweise und Siedlungsform ist typisch für die Vier- und Marschlande und kennzeichnet eine besondere siedlungstypologische städtebauliche Struktur der historischen Hufner- und Kätnerstellen. Auf diese Weise formte sich eine binnendeichs gelegene, deichbegleitende, offene Marschhufensiedlung. Für den Neuengammer Hausdeich in seinem Bereich östlich des Marschbahndamms ist diese Struktur aufgehoben, hier hat sich ein zusammenhängendes Siedlungsband entwickelt.

Rhythmisch wiederkehrende Blickbeziehungen in die freie Landschaft sind das Produkt dieser Siedlungsentwicklung mit der Bebauung der Hofstellen im Wechsel mit den Hauptentwässerungsgräben und den Betriebsgebäuden. Diese historisch gewachsenen Freiräume sind im Plangebiet vielfach erkennbar und im Bereich Altengammer Hausdeich 30 – 38, Altengammer Elbdeich 236 – 248 sowie Neuengammer Hausdeich 29 - 33 besonders ausgeprägt. Überformt wird diese Siedlungs- und Freiraumstruktur durch die nachträglich errichteten deichbegleitenden Wohngebäude an Standorten, die diese abwechselnde Rhythmik von Siedlung und Freiraum aufbrechen.

Die Bebauung ist fast ausschließlich eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Bedingt durch die Höhenlage der Erdgeschossfußböden am Deich oder in Deichnähe ergeben sich durch den Geländesprung im rückwärtigen Teil der Gebäude teilweise zweigeschossig wirkende Hanggeschosse. Die Erdgeschosse befinden sich zumeist in Höhe der Deichkrone oder liegen etwas erhöht. Gebäude, die nicht direkt am Deich liegen, besitzen zuweilen einen hohen Sockel. Die Gebäude binnendeichs sind zum großen Teil traditionell giebelständig zum Deich gebaut.

3.4.3 Orts- und Landschaftsbild

Die ältesten Gebäude im Plangebiet sind die Hufner- und Kätnergebäude, wenngleich nur wenige aus der Zeit vor dem 18. Jahrhundert stammen (z. B. Neuengammer Hausdeich 19 und 23 von 1854, Altengammer Hausdeich 6 von 1629). Die Hufnergebäude wurden zunächst grundsätzlich giebelständig zum Deich und annähernd in der Flucht zur Grabenstruktur errichtet. Als Baumaterial verwendete man ursprünglich Holzfachwerk mit Lehmausfachungen, ab dem 17. Jahrhundert Backsteinfachwerk. Die Dächer wurden ursprünglich mit Reet gedeckt, später verwendete man überwiegend rote Tonpfannen. Die Breite der Gebäude führt zu sehr hohen Dachaufbauten mit zwei oder drei Nutzebenen und Spitzboden.

Landlose Handwerker, Händler, Dienstboten etc. hatten keinen Bedarf an den traditionellen Wohn- und Wirtschaftsbauten und errichteten sich stattdessen kleinere, meist traufständig zum Deich stehende Wohnhäuser. In diesem Zusammenhang entstanden schon früh eigenständige Gebäudetypen aus für die damalige Zeit ortsuntypischen Materialien. Heute erscheinen sie in Größe und äußerer Form siedlungskonform

Noch bis kurz nach dem Zweiten Weltkrieg blieben Neubauten formal weitgehend milieugeeignet. Erst in den 1960er und 70er Jahren führte der Modernisierungstrend zur Abkehr von den historischen Bauformen und zur Errichtung von milieufremden vorstädtisch geprägten Siedlungshäusern mit hohem Sockel, verputzten Fassaden, Flachdächern, Krüppelwalmdächern, aufgeschütteten Terrassen und Stützmauern zum Deich. Die Materialien wurden vielfältiger und lösten sich weitgehend von der Baukultur im ländlichen Raum.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die offene, weite Marschenlandschaft, die sich zwischen der Elbe und dem Geesthang erstreckt. Sie erscheint als flache, von zahlreichen parallel angelegten Gräben durchzogene und weiträumige Wiesenlandschaft. Charakteristisch sind die schmalen, uhrglasförmig erhobenen Wiesenflächen, die zu den Beetgräben oder Hauptgräben leicht abfallen. Eine geringe Gehölzausstattung kennzeichnet die Marsch. Typisch für die Bereiche mit gartenbaulicher Nutzung sind die Gewächshäuser.

Strukturbildend im Plangebiet ist die Dove-Elbe mit ihrem geschwungenen Lauf und den parallel verlaufenden Deichen. Das Orts- und Landschaftsbild kann fast ausschließlich von den Deichen oder vom Marschbahndamm aus erlebt werden. Der Dove-Elbe Talraum stellt sich als überwiegend un bebauter Raum mit dem noch gut sichtbaren Gewässerlauf dar.

Entsprechend der Nutzungsentwicklung findet sich (binnendeichs) entlang der Deiche ein Wechsel von Hufnerstellen und Gartenbaubetrieben. Im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe ermöglicht die durch weite Abstände gekennzeichnete Gebäudestellung an vielen Stellen einen Durchblick in die freie Landschaft. Eine seitliche Begrenzung der Blickbeziehungen von den Deichen aus erfolgt durch die tief in die Landschaft hineinragenden Glashäuser. Wohnhäuser, kleinere Betriebs- und Nebengebäude sowie Gewächshäuser gliedern die rhythmische Abfolge von Hofbebauung und Freiflächen.

Die ortsbildprägenden Hofstellen mit ihrer freien Umgebung bzw. den zurückgesetzten Wirtschaftsgebäuden stellen einen schützenswerten Siedlungsbestandteil dar. Hervorzuheben ist dabei der Bereich Altengammer Elbdeich 236 bis 248. Hier befindet sich ein von Norden bis an den Deich heranragender durchgängiger, erhaltenswerter Bereich der historischen Kulturlandschaft.

3.4.4 Verkehrs- und Freiraumstruktur

Erschließung und ÖPNV

Der Neuengammer Hausdeich bildet die Hapterschließung für das Plangebiet. Er verfügt über eine zweispurige, ca. 8,5 m breite Fahrbahn und abschnittsweise über einen einseitigen

Fußweg. Infolge ihrer Breite und Ausbauqualität dient die Straße auch als wichtige Querverbindung in den Vier- und Marschlanden.

Der Altengammer Hausdeich ist deutlich schmaler, die historische Breite ist bis heute nicht verändert worden. Die Mischverkehrsfläche dient Autos, Radfahrern und Fußgängern. Der Altengammer Hausdeich geht im Osten in den Altengammer Elbdeich über. Auf dieser Höhe ist eine Verbindung zum Neuengammer Hausdeich vorhanden.

Der historische Altengammer Elbdeich ist in einem Abschnitt noch erhalten und mit Kopfsteinpflaster belegt. Er bildete einen Teil des Hauptdeichs zur Stromelbe und liegt folglich höher als seine Umgebung.

Der Neuengammer Hausdeich und der Altengammer Elbdeich münden östlich des Plangebietes in den Neuengammer bzw. Altengammer Hauptdeich.

Der Altengammer und Neuengammer Marschbahndamm verläuft quer zu den Deichstraßen und übernimmt binnendeichs nur eine untergeordnete und außendeichs keine Erschließungsfunktion. Er wird im Auenbereich u.a. als Parkplatz (Tages-Touristen) genutzt.

Das Plangebiet wird von einer Buslinie angefahren, die durch den Neuengammer Hausdeich verläuft und das Plangebiet mit der Innenstadt von Bergedorf verbindet. Eine Haltestelle befindet sich im Gebiet.

Deichböschung

Altengammer und Neuengammer Hausdeich haben auf langen Strecken, insbesondere außendeichs, noch eine gut erhaltene und deutlich erkennbare, ursprüngliche Deichböschung. Vor allem im Bereich von Wohngebäuden aus jüngerer Zeit ist für die Erschließung der Grundstücke durch Anschüttungen das Gelände zwischen Deichkrone und Wohngebäude häufig nivelliert.

Die Deiche haben in Bezug auf die Dove-Elbe keine Hochwasserschutzfunktion, d. h. sie sind nicht mehr gewidmet und nicht durch die Deichordnung geschützt.

Bei möglichen Binnenhochwässern dienen die Deichabschnitte beiderseits der Dove-Elbe der Begrenzung des auftretenden Hochwassers.

Freiflächen

Die deichnahen Wohngebäude weisen überwiegend sehr schmale, gärtnerisch gestaltete Vorgärten auf. Größere Gärten mit vielfältigen Strauch- und Staudenpflanzungen sowie ausgedehnten Rasenflächen finden sich an den häufig zurückstehenden, freistehenden Einzel- und Bauernhäusern. Bemerkenswert ist auch die Größe mancher Nutzgärten mit Obst- und Gemüseanbau zum Eigenbedarf.

Stellplätze für PKW finden sich vom Deich aus gesehen in der Regel hinter oder neben den Gebäuden.

Die zu den Betrieben gehörigen Hof- und Abstellflächen liegen überwiegend hinter den vorderen Wirtschaftsgebäuden und haben unterschiedliche Beläge wie wassergebundene Decke, Pflaster oder Asphalt. Große Bereiche bestehen auch aus befahrbaren Rasen- und Grasflächen.

3.4.5 Naturhaushalt

Boden / Topographie

Die Bodenart zwischen den Deichen ist überwiegend Talsand (Fein- bis Mittelsand) mit teilweise humosen und organogenen Einlagerungen, vereinzelt gibt es Bereiche mit Kleiablagerungen. In den Binnendeichsflächen finden sich wechselnde Verhältnisse aus bis 3 m mächtigem Klei über Fein- und Mittelsand. Die schweren Marschenböden sind als Grünlandstandort gut geeignet, in den staunassen Bereichen eignen sie sich nur eingeschränkt für Ackerbau.

Schutzwürdige Böden nach § 2 Absatz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und im Sinne der Lebensraumfunktion sind von dem Bebauungsplan betroffen. Es handelt sich dabei um schutzwürdige Böden aus dem Archiv der Kulturgeschichte (Bezeichnung K 1), z.T. belegen Kartierdaten den ungestörten Profilaufbau

Bedingt durch die Lage in der Elbmarsch weist das Gebiet ein relativ ebenes Relief mit Geländehöhen zwischen 2,2 und 2,8 m über Normalnull (NN) auf. Im Bereich der Dove-Elbe liegt das Geländeniveau mit Höhen zwischen 1,6 und 1,9 m über NN etwas niedriger. Die ehemaligen Deiche der Dove-Elbe, deren Krone bei ca. 4,9 m über NN liegt und zum Hauptdeich bis auf 8 m Höhe ansteigen, ragen hier heraus.

Oberflächengewässer

Die Dove-Elbe durchzieht in einem relativ naturnahen Verlauf das Gebiet mit Fließrichtung Nordwesten. Es besteht im Osten keine Verbindung zur Stromelbe, der Tideeinfluss wurde durch den Bau der Tatenberger Schleuse in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts unterbrochen. Der Außendeichsbereich ist neben den Hauptgräben nicht durch ein feingliedriges Grabensystem wie binnendeichs (Beetgrabensystem) geprägt.

Binnendeichs durchziehen zahlreiche Gräben und Beetgräben das Gebiet. Die so genannten Hauptentwässerungs-, Quer- und Sielgräben stehen im Zusammenhang untereinander und mit der Dove-Elbe. Die Beetgräben liegen zwischen diesen und dienen der Wassersammlung und Ableitung. Alle Gräben wurden ursprünglich in einem Abstand von 18 bis 20 m angelegt. Nördlich des Altengammer Hausdeiches ist diese Grabenstruktur noch fast vollständig erhalten, während im Bereich von gartenbaulicher oder ackerbaulicher Nutzung südlich des Neuengammer Hausdeiches eine stark veränderte Grabenstruktur vorzufinden ist. Die Gräben hier haben keine Verbindung zur Dove-Elbe, sondern orientieren sich nach Südwesten in Richtung Neuengammer Sammelgraben.

Im Bereich der Hofstellen und Gartenbaubetriebe sowie zwischen den Gewächshäusern sind die Gräben teilweise verfüllt.

Einige Gewässer weisen – bedingt durch die angrenzende Nutzung - einen hohen Nährstoffgehalt auf. Im Bereich der Besiedlung finden sich teilweise stark belastete Gewässerabschnitte (Abwässer).

Grundwasser

Das oberflächennahe Grundwasser steht im Gebiet bei 1 m über NN bis 1,5 m über NN an. Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserstände sind die Flächen grundwassernah oder grundwasserbeeinflusst. Die Wasserstände werden durch das Ent- und Bewässerungssystem der Haupt- und Nebengräben über Schöpfwerke gesteuert (künstliche Wasserhaltung).

Vegetation / Biotope

Flächenhaft bedeutsamster Biototyp im Plangebiet ist das Grünland, das wegen des hohen Grundwasserstandes teilweise als Feuchtwiese ausgeprägt ist. Der größte Teil des Grünlandes wird als Mähwiese genutzt; einige Bereiche dienen der Rinder- oder Pferdehaltung und werden beweidet. Laut Biotopkataster finden sich im Gebiet artenarme, intensiv genutzte

Wiesen und Weiden sowie artenreiche Wiesen, Weiden oder Mähweiden frischer bis mittlerer Standorte.

Wertbildend für das Biotoppotential sind die wasserführenden und z. T. auch trockenfallenden Gräben. Sowohl in floristischer als auch faunistischer Sicht stellen sie den artenreichsten Lebensraum im Gebiet dar. Die Gräben haben einen entsprechend dem Wasserstand und der Pflege unterschiedlich ausgeprägten Artenbestand. Einige haben einen dichten Röhrichtbewuchs aus Schilf und andere verfügen über Schwimmblattvegetation. Manche sind aufgrund der intensiven Böschungsnutzung (Mahd, Beweidung) frei von typischer Feuchtvegetation. Vereinzelt vorhandene beschattete, gehölzbestandene Gräben sind botanisch weniger bedeutsam. Die Dove-Elbe verfügt in diesem Abschnitt über einen weitgehend naturnahen Uferbewuchs; vereinzelt gibt es Vorkommen von Schwimmblattpflanzen.

Als grabenbegleitende Gehölze sind Erlen, Eschen, Holunder, Weißdorn und Weiden anzutreffen. Obstbäume finden sich in Gruppen auf den Grünlandflächen (Äpfel), in Reihen entlang der Gräben (vorwiegend Pflaumen) und im Bereich der Hofstellen und Gärten. Typische und erhaltenswerte Hofbäume sind Linden, Birken und Birnen, die sowohl straßenseitig als auch seitlich der Wohngebäude in Zweierreihen oder mehr wachsen.

Prägend sind auch einige große Kastanien, Buchen und Eichen. Am Neuengammer Hausdeich wurden Schwedische Mehlbeeren gepflanzt (dörflicher Charakter).

Klima

Im Bereich der überwiegend landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen gibt es kaum Veränderungen der natürlichen Klimaverhältnisse. Die gesamten Vier- und Marschlande wirken als bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsraum.

Erholungsnutzung

Die Vier- und Marschlande stellen insgesamt eines der elf großen für Hamburg bedeutsamen städtischen Naherholungsgebiete dar. Prägender Bestandteil ist hier die landwirtschaftliche Kulturlandschaft mit der naturraumtypischen Ausstattung.

Das Gebiet eignet sich zum Naturerleben und -beobachten für Feierabend- und Wochenendbesucher. Besonders Radfahrer nutzen die kleinen Deichstraßen für Radtouren durch die Vier- und Marschlande.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (s. Ziffer 3.1.3).

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Städtebauliche Ziele

Planungsziel des Bebauungsplans ist es, die Kulturlandschaft einschließlich ihrer Siedlungs- und Nutzungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewahren und unter Abwägung mit den übergeordneten Zielvorstellungen der Stadtentwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen. Dem Bebauungsplan liegen im einzelnen folgende Planungsziele zu Grunde:

- Sicherung und Entwicklung einer kulturlandschaftlichen Siedlungstypologie, die aus der wechselnden Abfolge bebauter und unbebauter Struktur entlang der Deiche geprägt ist und die Verzahnung von Landschaft, Landwirtschaft und dörflichen Siedlungsbereichen gewährleistet.

- Folglich werden neue Bauplätze nur in den Bereichen ermöglicht, in denen sich neue Baukörper in die beschriebene städtebauliche Struktur und Bauweise einfügen.
- Neue eigenständige Baugebiete sind weder in den hinteren Grundstücksbereichen noch im Außendeichsbereich vorgesehen.
- Der Schwerpunkt neuer Dorfgebietsnutzungen soll ausschließlich binnendeichs liegen.
- Entlang der Deichstraßen werden Dorfgebiete festgesetzt. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sollen hauptsächlich gartenbaulich/landwirtschaftliche Gebäude angeordnet werden. Die Dorfgebiete bilden Siedlungsinseln, die umgeben sind von unbebauten landwirtschaftlichen und landschaftlich geprägten Freiräumen.
- Landschaftskorridore zwischen den Dorfgebieten sind für die Struktur des Orts- und Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung. Sie bieten großräumige Blickbeziehungen in die freie Landschaft und gewährleisten den Biotopverbund. Die räumliche Streckung der den Korridor seitlich begrenzenden Bebauung in die Tiefe des Landschaftsraums ist dabei begrenzt und gewährleistet so eine weitgehend freie und unbeeinträchtigte Wirkung des offenen Landschaftsbildes.
- Der geschützte Auenbereich der Dove-Elbe soll landschaftsgerecht entwickelt werden. Mit Rücksicht auf das schützenswerte Landschaftsbild und den empfindlichen Naturhaushalt soll hier lediglich eine dörfliche bestandssichernde bauliche Entwicklung zulässig sein.
- Außendeichsflächen, die auf Grund ihrer natürlichen Eigenschaften eine landwirtschaftliche Nutzung ermöglichen, sollen extensiv bewirtschaftet werden. Bevorzugte Nutzungsart ist extensives Grünland. Die Uferbereiche der Dove-Elbe werden durch einen Schutzstreifen geschützt.
- Naturnahe, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nicht oder nur gering genutzt werden, sollen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben.
- Die Grabenstruktur als Entwässerungssystem mit ihrer typischen Vegetation soll als charakteristisches landschaftliches Element in den Vier- und Marschlanden erhalten werden. Dies soll unter besonderer Berücksichtigung betrieblicher Erfordernisse und nach Maßgabe wasserrechtlicher Vorgaben erfolgen.
- Gärten als typische Bestandteile für die Besiedlung der Vier- und Marschlande sollen auch weiterhin in unmittelbarer Nähe der Gebäude zum Erscheinungsbild beitragen.
- Gebäude und Ensemble, die für die städtebauliche und gestalterische Struktur von Bedeutung sind, sollen erhalten werden. Ihr unmittelbares Umfeld soll von Bebauung frei gehalten werden.

Die Sicherung und Erreichung dieser Planungsziele erfordert und begründet den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ausschlaggebend für diesen Geltungsbereich sind neben der Einbeziehung der dörflich geprägten Siedlungsbereiche und des Außendeichsbereichs die landwirtschaftlichen Flächen beiderseits der Deichstraßen in einer Tiefe zwischen ca. 300 m und ca. 450 m. Diese Tiefe begründet sich vor allem aus dem planungsrechtlichen Regelungsbedarf von Sicht- und Funktionsbezügen in die offene Kulturlandschaft sowie der Sicherung von tragfähigen Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftliche Produktion. Der hintere Geltungsbereichsverlauf orientiert sich dabei im Wesentlichen an vorhandenen Gräben, Grundstücksgrenzen, zusammenhängenden Nutzungsbereichen, topographischen Besonderheiten und Merkmalen in der Landschaft sowie an sonstigen Orientierungspunkten.

5.2 Dorfgebiete

Art der baulichen Nutzung

Wohn-, Betriebs- und Arbeitsstätten befinden sich im Plangebiet in gemischter, dörflich strukturierter nachbarlicher Beziehung. Nach der Art der Nutzung werden daher für die vorhandenen und vorgesehenen Siedlungsschwerpunkte Dorfgebiete festgesetzt. Somit wird der Nutzungsvielfalt des Plangebiets entsprochen und insbesondere den Belangen der an-

sässigen Landwirtschaft Rechnung getragen. Die landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe sollen im Plangebiet erhalten und gesichert werden.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen und dem offenen Siedlungscharakter werden die Dorfgebiete in unterschiedlicher Tiefe entlang des Altengammer und Neuengammer Hausdeichs festgesetzt. Dabei werden keine durchgängig zusammenhängende Dorfgebiete festgesetzt, sondern einzelne Teilstücke. Die Dorfgebiete grenzen in der Regel seitlich an Flächen für die Landwirtschaft, auf denen Gebäude ausgeschlossen sind. Damit wird der typischen Rhythmik und Verzahnung von bebauten und unbebauten Bereichen entsprochen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der Ausnahme von elf Teilflächen einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Sie unterschreitet damit die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479). Diese Festsetzung lehnt sich an den Bestand an und entspricht der städtebaulichen Gestalt und baulichen Dichte im Plangebiet und ermöglicht behutsame bauliche Erweiterungen.

Auch die höheren Grundflächenzahlen auf fünf Grundstücken südlich des Neuengammer Hausdeichs (Nrn. 25, 29, 33, 37 und 45), zwei Grundstücken nördlich des Neuengammer Hausdeichs (Nr. 2 und Nr. 12), einem Grundstück nördlich des Altengammer Hausdeichs (Nr. 30), einem Grundstück am Marschbahndamm (rückwärtig Neuengammer Hausdeichs Nr. 27) sowie zwei Grundstücken am Altengammer Elbdeich (Nr. 250 und Nr. 252) sind bestandsorientiert. Diese abweichenden Festsetzungen sind hier vertretbar, da die Grundstücke eine geringe Fläche aufweisen, die Dorfgebiete aus städtebaulichen Gründen einen begrenzten Umfang aufweisen und/oder die straßenseitig festgesetzten privaten Grünflächen vergleichsweise umfangreich ausfallen. Die städtebauliche Dichte dieser Grundstücke entspricht trotz ihrer höheren Grundflächenzahlen dem Erscheinungsbild des übrigen Plangebiets. Die mit 0,45 bzw. 0,75 festgesetzten Grundflächenzahlen sind daher städtebaulich gerechtfertigt. Die Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,6 für Dorfgebiete nach § 17 BauNVO beeinträchtigt nicht die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Umwelt, da der Bebauungsplan in unmittelbarer Nachbarschaft großräumige offene landwirtschaftliche oder gärtnerische Flächen sichert. Bedürfnisse des Verkehrs und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Mit Ausnahme von drei zweigeschossigen Gebäuden ist der gesamte Bestand im Plangebiet eingeschossig. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an diese Struktur auf eins begrenzt. Die vorhandenen zweigeschossigen Gebäude Neuengammer Hausdeich 1, Altengammer Hausdeich 2 und Altengammer Hausdeich 19 stellen kein Vorbild für die künftige Entwicklung im Plangebiet dar. Zudem sollen eine städtebaulich unverträgliche Verdichtung und eine untypische Höhe und Gestaltung der Baukörper vermieden werden. Eine Sicherung der Zweigeschossigkeit der Gebäude Neuengammer Hausdeich 1, Altengammer Hausdeich 2 und Altengammer Hausdeich 19 erfolgt nicht, weil hierfür ein städtebaulicher Grund nicht abgeleitet werden kann. Diese Gebäude genießen jedoch Bestandsschutz.

In den Dorfgebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen Verarbeitung oder dem Vertrieb dienen, wie z.B. Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

In den Dorfgebieten darf die Gebäudehöhe 9 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 3).

Hiermit wird den Belangen der Gartenbau- und Landwirtschaftsbetriebe auch im Hinblick auf Neugründungen, Rechnung getragen. Zugleich werden außerhalb der überbaubaren Grund-

stückerflächen gewerbliche Ansiedlungen sowie Wohngebäude und Wohnungen ausgeschlossen. Dies soll den städtebaulichen Charakter und die Nutzungsstruktur des Plangebiets sichern. Mit der festgesetzten Höhenbegrenzung auf 9 m werden sowohl den landwirtschaftlichen und gewerblichen Anforderungen an die Gebäude- und Anlagengestaltungen Rechnung getragen als auch der Typik der dörflichen Siedlungsstruktur entsprochen. Neubauten passen sich damit der vorhandenen Siedlungsstruktur an und ausgeprägt unterschiedliche Gebäudeproportionen werden vermieden.

Bauweise

Zwecks Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Struktur wird für die Dorfgebiete mit Ausnahme des mit „(A)“ bezeichneten Dorfgebiets (s. Ziffer 5.3) eine offene Bauweise festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt entsprechend der Stellung der vorhandenen Wohn- und sonstigen Hauptgebäude, Wirtschaftsgebäude sowie der Gräben. Der Flächenumfang dieser überbaubaren Grundstücksflächen weist mindestens die Größe der Grundflächen der Wohn- und Hauptgebäude auf. In vielen Fällen, vor allem bei kleineren Gebäuden gehen sie in ihrem Umfang über die vorhandenen Grundflächen der Wohn- und Hauptgebäude hinaus, so dass insgesamt bauliche Erweiterungsmöglichkeiten des Bestands im begrenzten Umfang geschaffen werden. Die Grundfläche beträgt mindestens 125 m² und bietet unter Einbeziehung eines ausgebauten Dachgeschosses angemessenen Wohnraum. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auch für neue Standorte von Baukörpern, die sich in die städtebauliche Struktur, das Ortsbild und die städtebauliche Gestalt einpassen und die insgesamt aufgelockerte Bebauungsstruktur beibehalten. Die vorhandene Hufen- und Grabenstruktur bleibt somit vom öffentlichen Raum aus erlebbar.

Außendeichs werden nur in begründeten Ausnahmefällen Bauplätze ausgewiesen. Zwar sind die Deiche in ihrer Funktion nicht mehr als Hochwasserschutzanlagen ausgewiesen, jedoch sind die Außendeichsflächen traditionell nicht bebaut und in Großteilen heute schützenswertes Außengebiet. Auch aus städtebaulichen Gründen sollen Blickmöglichkeiten auf die Dove-Elbe erhalten bleiben.

Durch die nur geringfügigen Ergänzungen der bestehenden Bebauung und der bereits im Bestand vorhandenen Beeinträchtigungen der Retentionsräume und Versickerungsflächen durch Versiegelung wurden die zusätzlichen durch den Bebauungsplan verursachten Nachteile hinsichtlich einer möglichen Überschwemmung zu Gunsten der Schaffung von gartenbezogenem Wohnraum als hinnehmbar bewertet. Die Sicherheit der Wohnnutzung bei Überschwemmungen wird durch die Festsetzung von Geländeaufhöhungen im Bebauungsplan gewährleistet.

Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gem. dem vorhandenen Gebäudebestand auf dem Grundstück Neuengammer Hausdeich 31 soll auch ein rückwärtig vorhandenes Wirtschaftsgebäude (Scheune) einer Hufnerstelle auch einer sinnvollen wohnungsbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Sein Erhalt bzw. seine Nutzung soll aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ermöglicht werden, denn die Stellung, Kubatur und das Erscheinungsbild dieses Gebäudes fügt sich in die gewachsene Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild ein, seine städtebauliche und gestalterische Wirkung ist prägend für das gesamte Gebiet. Die festgesetzten erhaltungsorientierten Bedingungen an eine bauliche Nutzung und Umgestaltung des Gebäudes gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB soll die bestandsorientierte Umgestaltung dieses Gebäudes sichern.

Auch für das Grundstück Altengammer Elbdeich 236 wurde die städtebaulich bedeutenden Scheune gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB gesichert. Die hierzu gehörende Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht auch die Nutzung für Wohnen,

als Höchstgrenze sind hier bis zu 3 Wohnungen möglich. Diese Festsetzung ebenso wie ein weiterer Bauplatz südlich der Scheune wurden nach der 2. öffentlichen Auslegung vorgesehen und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

Nicht auf vorhandene Gebäude bezogene überbaubare Grundstücksflächen sind in einigen Fällen auf rückwärtigen Grundstücksflächen festgesetzt, in denen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Baurecht in vorderer Reihe gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB bestanden hatte. Wegen des städtebaulichen Ziels, die von „Siedlungsinseln“ geprägte Struktur zu erhalten, wurden die Baurechte unter Beibehaltung der Landschaftskorridore bzw. Siedlungslücken auf den rückwärtigen Grundstücksflächen festgesetzt, teilweise auch hinter den vorhandenen Wohngebäuden (z.B. Neuengammer Hausdeich 27 und 29).

Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf in der Regel zwei wird der typischen Wohndichte und Wohnruhe des von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Plangebiets entsprochen. Diese Festsetzung verfolgt auch das Ziel, die Belastung durch Ziel- und Quellverkehr auf den engen Straßen zu begrenzen. Zudem wird eine für Mehrfamilienhäuser erforderliche und städtebaulich nicht verträgliche Konzentration von Stellplätzen vermieden.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf drei bis sechs erfolgt ausschließlich für die Bereiche, in denen Haupt- und Wirtschaftsgebäude von Hufnerstellen stehen, die städtebaulich und stadtgestalterisch markant und von großer Kubatur sind. Ihr Erhalt liegt auch nach eventueller Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im besonderen städtebaulichen Interesse, weil sie die Kulturlandschaft maßgeblich prägen. Bei diesen Gebäuden ist daher eine größere Anzahl von Wohnungen zulässig. Die größere Anzahl von zulässigen Wohnungen unterstützt die Möglichkeit, die Gebäude in wirtschaftlich tragfähiger Weise zu erhalten.

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ermöglicht es, in diesen Gebäuden zusätzlich zu den jeweils zulässigen Wohnungen weitere Wohnungen zu errichten, die wohnungsähnlich organisiert sind, aber als „nicht abgeschlossen“ im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gelten. Hierdurch wird insbesondere das Wohnen von mehreren Generationen einer Familie in einem Gebäude ermöglicht.

Die festgesetzten höchstzulässigen Zahlen an Wohnungen in diesen Gebäuden orientieren sich bei Hufnergebäuden (Haupt- und Wirtschaftsgebäude) an einer Geschossfläche je Wohnung von rund 125 m², bei reinen Wirtschaftsgebäuden (Scheunen) an einer Geschossfläche je Wohnung von rund 150 m². Der höhere Geschossflächenansatz von 150 m² je Wohnung bei reinen Wirtschaftsgebäuden führt zu einer kleineren Anzahl zulässiger Wohnungen je Gebäude und ist städtebaulich erforderlich, damit bei der Umgestaltung von diesen ursprünglich ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden / Scheunen zu Wohnzwecken die städtebauliche Gestalt dieser Gebäude in ihren Grundzügen gewahrt bleibt. Dies gilt insbesondere hinsichtlich einer zusätzlichen Öffnung der Fassade und des Dachs zur Belichtung und Erschließung sowie hinsichtlich der Wärmedämmung und der äußeren Gebäudeerschließung und Gestaltung dieser Gebäude bei ihrer wohnorientierten Umgestaltung.

Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind

Im Bereich von städtebaulich und stadtgestalterisch wichtigen Gebäuden und Ensembles sind Flächen festgesetzt, die von jeder Bebauung freizuhalten sind. Ziel ist es, die städtebaulich herausragende freie bzw. solitäre Stellung dieser Gebäude und Ensembles durch Sichtdreiecke zu schützen. Soweit sich hinter den Dorfgebieten nicht überbaubare Flächen

für die Landwirtschaft befinden, sind von den hinteren Gebäudeecken ausgehend auch die rückwärtig gelegenen Dorfgebiete von Bebauung frei zu halten. Dadurch werden angrenzend an diese Gebäude bzw. Ensembles zusammenhängende Freihaltebereiche für Blickbeziehungen und ihre räumliche Gestaltwirkung gewährleistet.

Die Flächen der Freihaltebereiche sind insgesamt auch dergestalt festgesetzt, dass auf den Grundstücken, vor allem im rückwärtigen „Sichtschatten“ der Hauptgebäude und im Bereich der seitlichen Grundstücksteile, ausreichend große Flächen verbleiben, auf denen die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und sonstigen baulichen Einrichtungen errichtet werden können.

5.3 Mit „(A)“ bezeichnetes Dorfgebiet

In dem mit „(A)“ bezeichneten Dorfgebiet ist das Wohnen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4).

Eine Wohnnutzung ist hier unzulässig, damit eine für das Gebiet der umliegenden traufständigen Wohnbebauung untypische städtebauliche Struktur mit Wohngebäuden in zwei Reihen unterbunden wird.

Das im rückwärtigen Bereich des Neuengammer Hausdeichs Nr. 37 liegende Dorfgebiet „(A)“ ist festgesetzt, damit der hier vorhandene gewerbliche Betrieb (Baumaterialien, Fenster) eine planungsrechtlich gesicherte betriebliche Existenz erhält. Dies schließt auch eine begrenzte rückwärtige betriebliche Erweiterungsfläche mit einer Tiefe von zusätzlich rund 28 m ein.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit eins und die Grundflächenzahl als Höchstmaß mit 0,6 sind festgesetzt, damit eine dem Dorfgebietscharakter angemessene Gebäudehöhe und Nutzungsintensität gewährleistet wird und das bereits beeinträchtigte Orts- und Landschaftsbild nach Abwägung mit den wirtschaftlichen Belangen nicht weiter beeinträchtigt wird.

5.4 Erhaltungsbereiche und Denkmalschutz, Gesamtanlage

5.4.1 Erhaltungsbereiche

Die für Marschhufendörfer charakteristische, siedlungstypologische Abfolge und Struktur von Hufner-Hofstellen und offenem Landschaftsraum ist im gesamten Bereich nördlich des Altengammer Hausdeichs/ Altengammer Elbdeichs und südlich des Neuengammer Hausdeichs besonders ausgeprägt.

Aufgrund ihrer räumlichen Anordnung, Funktion, städtebaulichen Gestalt und Bedeutung sind in den o.a. Bereichen insgesamt acht Hufner- und Käthnerstellen von hohem Erhaltungswert vorhanden. Diese Gebäude bilden in ihrer giebelständigen Stellung, Ausrichtung, Kubatur, mit ihren Nebengebäuden und Hofstellenfreiräumen eigenständige Ensembles, die gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB unter Schutz gestellt werden.

Zusätzlich sind eine Reihe weiterer Gebäude von erhaltenswerter städtebaulicher Gestalt im Plangebiet vorhanden, die aus der Zeit nach der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert die gartenbauliche und gärtnerische Entwicklung der Vier- und Marschlande prägten. Auch diese Gebäude bilden eigenständige Ensembles, die gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB unter Schutz gestellt werden.

Diese Erhaltungsbereiche gelten für städtebaulich besonders schützenswerte Ensembles, die sich aus Gebäuden und angrenzenden Bereichen zusammensetzen. Deshalb gilt es hier, nicht nur Stellung, Ausrichtung, Gestaltung und Kubatur von Gebäuden zu schützen, sondern auch die umgebenden Freiräume, die dem Ensemble seinen unverwechselbaren Charakter im Kontext seines Standortes geben.

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

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Diese Erhaltungsbereiche sind im Einzelnen:

Altengammer Elbdeich 242 bis 248

Der Erhaltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 2269 und 2730 mit zwei nach dem Großen Brand von 1903 errichteten Hufnerhäusern. Diese liegen giebelständig zum Deich und sind umgeben von Gärten, Nebengebäuden und landwirtschaftlich genutzten Hofflächen. Bei beiden Gebäuden bilden die stark überhöhten Umfassungswände einen Drempel, dem ein hartgedecktes Satteldach aufsitzt. Die Fassaden werden vertikal durch Lisenen und horizontal durch Zahnschnitt-Friese gegliedert. Die Gebäude entwickeln eine besonders ausgeprägte städtebauliche Gestalt dadurch, dass sich in ihrem nördlichen Anschluss umfangreiche, weit erstreckende und offene Landschaftsräume befinden, die eine großräumliche Gestaltungswirkung der Gebäude ermöglichen. Die beiden Hofanlagen gehören gemeinsam mit weiteren, in der Gestalt sehr ähnlichen Hufnerhäusern zu den prägenden Bestandteilen des Ortsbildes.

Altengammer Elbdeich 254

Der Erhaltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 2273. Hier wurde um 1910 in direkter Nachbarschaft zu den Hufnerhäusern (Altengammer Elbdeich 236/242/248) ein eingeschossiges Landarbeiter-Wohnhaus traufständig zum Elbdeich errichtet. Der Giebel des lang gestreckten und in seiner Art einzigen Gebäudes im Plangebiet, wird durch ein Backsteinband horizontal gegliedert. Dieses in seiner Kubatur und Gestaltungswirkung klar strukturierte und schlichte Gebäude bildet besonders im Zusammenspiel mit den benachbarten Hufnerhäusern einen prägenden Bestandteil des Ortsbildes.

Altengammer Hausdeich 6 und 8

Der Erhaltungsbereich beinhaltet Teile der Flurstücke 2718 und 2721 sowie das Flurstück 2506. Die auf dem Grundstück Altengammer Hausdeich 6 liegende Kate wurde 1629 errichtet. Nur der zum Deich hin ausgerichtete Wohngiebel ist noch in schlichtem Backsteinfachwerk erhalten und zweifach vorkragend. Das reetgedeckte Krüppelwalmdach zieht sich ohne Dachsprung bis über den Wohnteil. Die Kate ist siedlungshistorisch bedeutsam und erinnert in ihrer Bauweise mit Fachwerk und Reetdach an die seit dem 17. bis ins 19. Jahrhundert vorherrschende Bauweise in den Elbmarschen.

Altengammer Hausdeich 12 bis 30 a

Der Erhaltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492 und 2493. Auf dem Grundstück Altengammer Hausdeich 22 wurde in den Jahren 1903/04 anstelle des abgebrannten Wohnhauses ein neues eingeschossiges Hufnerhaus errichtet. Das Haus steht giebelständig zum Deich, die überhöhten Umfassungswände bilden einen Drempel. Die massive Backsteinfassade wird vertikal durch vier Lisenen und horizontal durch Gurtgesimse gegliedert. Die Hofanlage stellt als Dokument für bäuerliches Wohnen und Wirtschaften einen wertvollen Bestand dar.

Die Hofanlage ist entlang des Deiches beidseitig umgeben von einer Reihe eingeschossiger Wohngebäude, welche zwischen 1890 und 1920 im Rahm der verstärkten gartenbaulichen Nutzung und Umnutzung von Acker- und Weideflächen landwirtschaftlicher Hofstellen errichtet wurden. Diese stehen traufständig, mit nur knapp bemessenen Vorgärten direkt am Deich. Die Gebäude sind aus Rotklinker errichtet, die Häuser am Altengammer Hausdeich 12 bis 18 besitzen alle ein Satteldach und ein Zwerchgiebeldach. Dadurch entsteht ein geschlossenes ortstypisches Ensemble.

Altengammer Hausdeich 34 bis 38

Der Erhaltungsbereich beinhaltet Teile der Flurstücke 2770, 2719 und 2784. Auf dem Grundstück Altengammer Hausdeich 34 wurde in den Jahren 1903 bis 1905 anstelle des abgebrannten Landhauses unter teilweiser Verwendung der alten Grundmauern ein neues Landhaus mit Ziegeldach errichtet. Dieses Hufnerhaus steht giebelständig zum Deich. Auch hier bilden die stark überhöhten Umfassungswände einen Drempel, dem ein hartgedecktes flaches Satteldach aufsitzt. Die Fassade ist in ähnlicher Weise gestaltet wie auch die Fassaden der Hufnerhäuser am Altengammer Elbdeich 242 und 248 und am Altengammer Hausdeich 22. Die Hofanlage stellt als Dokument für bäuerliches Wohnen und Wirtschaften einen wertvollen Bestand dar.

Auf dem Grundstück Altengammer Hausdeich 38 wurde anstelle eines abgebrannten Wohnhauses unter teilweiser Benutzung der alten Fundamente in den Jahren 1903/04 ein neues einstöckiges Wohnhaus errichtet. Dieses steht wie die Häuser im Altengammer Hausdeich 12-30 a traufständig zum Deich, wurde im selben Zeitraum erbaut und ist somit ein Teil dieses ortsbildprägenden Ensembles.

Neuengammer Hausdeich 3

Der Erhaltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 930. Das massive Wohnhaus wurde um 1912 traufständig errichtet. Das Gebäude aus Rotklinker besitzt ein schiefergedecktes Krüppelwalmdach sowie einen für die Entstehungszeit typischen seitlich versetzten Zwerchgiebel. Das Wohnhaus stellt ein gutes Beispiel für die nach der Jahrhundertwende ortstypische Architektur da.

Neuengammer Hausdeich 19 und 23

Der Erhaltungsbereich liegt auf Teilen der Flurstücke 923 und 3743 mit den beiden unter Denkmalschutz stehenden Katen. Die 1854 am Neuengammer Hausdeich 19 traufständig errichtete Hallenkate besitzt ein reetgedecktes Krüppelwalmdach, weitmaschiges Fachwerk und einen vorkragenden zweistöckig abgezimmerten Wohngiebel mit profilierten Balkenköpfen. Sie ist ein anschaulicher Teil der historischen Bebauung der Vier- und Marschlande und somit Bestandteil der historischen Kultur- und Hauslandschaft der Marschen. Die Kate bildet als traditioneller Bestandteil aufgrund ihrer althergebrachten und kulturlandschaftstypischen Bauweise im Verlauf der Deichstraße ein wichtiges Gestaltungselement.

Die Kate am Neuengammer Hausdeich 23 wurde vermutlich zwischen 1854 und 1860 errichtet. Sie steht binnendeichs mit der Traufseite zum Neuengammer Hausdeich, der Wohnteil liegt in südöstlicher Richtung. Auch diese Fachhallenkate ist ein Dokument des traditionellen Hausbaus aus den Vierlanden. Die Kate verdeutlicht die Wohn- und Lebensverhältnisse kleinbäuerlicher Schichten in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und vermittelt

insbesondere im Zusammenspiel mit anderen Gebäuden des südlichen Bereichs des Neuengammer Hausdeichs das Vierländer Landschafts- und Ortsbild.

Neuengammer Hausdeich 27 bis 31

Der Erhaltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 904 und 906 mit dem am Neuengammer Hausdeich 31 um 1890 errichteten denkmalgeschützten Hufnerhaus. Dieses steht mit dem Wohngiebel zum Deich. Die reichhaltig verzierte Fassade wird vertikal durch Lisenen gegliedert. Die Hofanlage vermittelt ein anschauliches Bild des bäuerlichen Lebens zur Zeit der Jahrhundertwende.

Im selben Erhaltungsbereich befindet sich am Neuengammer Hausdeich 27 eine 1854 errichtete Fachwerkskate. Diese steht auch giebelständig zum Deich. Das Backsteinfachwerk blieb nur am Wohngiebel erhalten. Die Kate besitzt ein reetgedecktes Krüppelwalmdach. Besonders im Zusammenspiel mit den beiden im östlichen Verlauf der Deichstraße folgenden Fachwerkskaten entsteht ein anschauliches Beispiel des Vierländer Landschafts- und Ortsbilds.

Neuengammer Hausdeich 14

Der Erhaltungsbereich umfasst den westlichen Teil des Flurstücks 914 mit einer nicht unter Denkmalschutz stehenden, ortsbildprägenden Wohn-Kate. Diese traufständig und außen zum Deich errichtete Kate besitzt ein reetgedecktes Satteldach mit stark betontem Ortgang und ist vollständig in Ziegelmauerwerk ausgeführt. Die Fensteröffnungen der Fassade dieses eingeschossigen Wohngebäudes sind mit liegenden Fensterformaten versehen. Das Gebäude verfügt, insbesondere wegen seiner Gebäudestellung unmittelbar am Neuengammer Hausdeich, seiner tiefliegenden Trauflinie und in seiner vor allem von Osten frei einsehbaren Lage über eine prägnante städtebauliche Gestaltwirkung und fügt sich damit harmonisch in die historische Bebauung der Vier- und Marschlande ein. In dieser Funktion und Gestaltung ist das Gebäude somit Bestandteil der historischen Kultur- und Hauslandschaft der Marschen und für die kulturlandschaftstypischen Bauweise im Verlauf der Deichstraße ein wichtiges Gestaltungselement.

Neuengammer Hausdeich 33 bis 41

Der Erhaltungsbereich umfasst die Flurstücke 4538, 1365 und 1370 sowie Teile der Flurstücke 1328, 4539 und 1364. Alle Gebäude bis auf Nummer 37 (Neubau) sind Beispiele für qualitätvolle klein strukturierte Backsteinarchitektur aus der Zeit um die Jahrhundertwende. Die Wohnhäuser wurden traufständig zur Straße in rotem Backstein errichtet, sind eingeschossig und liegen mit nur knapp bemessenen Vorgärten bis auf Nummer 41 parallel zum Neuengammer Hausdeich. Alle Gebäude stehen leicht erhöht auf einem ebenfalls backsteinernen Sockel, so dass sich vor allen Eingangstüren eine kleine Treppe befindet. Die schlichten Satteldächer der Wohnhäuser sind, bis auf Nummer 39, ohne Gauben ausgestattet und mit Frankfurter Dachpfannen gedeckt. Giebelseitig setzt sich das Dachgeschoss bis auf Nummer 37 durch ein backsteinernes Zierratband vom Erdgeschoss ab. Die Gebäude 33 und 35 hatten ehemals eine 4-achsige Aufteilung der Fassade, heute 3- und 5-achsige. Nummer 39 und 41 sind beispielhaft für eine 5-achsige Fassadenteilung.

Die charakteristischen bogenförmigen Stürze in Backstein über Fenster- und Türöffnungen sind bei Nummer 35, 39 und 41 leicht von der Fassade abgesetzt. Das rückwärtige giebelständig zum Vorderhaus errichtete Stallgebäude von Haus Nummer 41 aus dem Jahr 1906 folgt den Gestaltungsmerkmalen der Vorderhäuser. Nicht nur die Lage der Gebäude zum Deich und die ähnlichen Abstände zwischen den Gebäuden, sondern auch die schlichte ähnliche Kubatur und Fassadengestaltung lassen ein erhaltenswertes städtebauliches Ensemble entstehen, welches charakteristisch für eine Bebauung zwischen den Hufnerhäusern um die Jahrhundertwende ist.

5.4.2 Denkmalschutz

Die Vier- und Marschlande im Südosten Hamburgs sind eine Kulturlandschaft, deren Entstehung ins 12. Jahrhundert zurückreicht. Die Ortschaften wurden als Marschhufendörfer angelegt, die als "Hochform des Reihendorfes" gelten. Marschhufendörfer sind typisch für die bei Neulandgewinnung im Hochmittelalter durch Urbarmachung der Flussniederungen entstandenen Siedlungen; nach holländischem Vorbild angelegt, gelten sie als besonders sorgfältig und zweckmäßig gestaltet. Im frühen 13. Jahrhundert bestanden im Bereich der heutigen Vier- und Marschlande bereits sieben derartige Siedlungen, die älteste erwähnte Ansiedlung ist Altengamme, das im Deichgemeinschaft mit Curslack entstanden war.

Die auch heute noch erhaltene Siedlungsform der Vier- und Marschländer Ortschaften dokumentiert ebenso wie die Flurform das hohe Alter der Landschaft und den Ursprung als hochmittelalterliche Kultivierungsleistung. Typische Landschaftselemente und -strukturen sind Deiche entlang des Flusses, die Deiche begleitende Bebauung hinter den Deichen und die daher bandartige Siedlungsstruktur sowie die sich an die Bebauung anschließende und bedingt durch die für die Entwässerung des Nutzlandes erforderlichen Wassergräben streifenförmige Kulturlandschaft. Diese Ackerstreifen erstrecken sich über eine beträchtliche Länge und werden zuweilen durch querlaufende Landscheidegräben unterbrochen. Das Deichvorland ist unterschiedlich breit und ebenfalls mit Entwässerungsgräben durchzogen.

Siedlungsform, Deiche, Ackerparzellen und Grabensysteme als die landschaftsbestimmenden und agrarlandschaftstypischen Gestaltmerkmale dieses Kulturraumes vermitteln ein anschauliches Bild der 800 Jahre zurückliegenden Marschenkultivierung. Sie sind die einzigen Spuren der mittelalterlichen Siedlungsepoche und Originalbelege des planmäßigen Vorgehens bei Urbarmachung und Besiedelung und der Entstehung dieser Agrarlandschaft. Gleichzeitig stellen sie die ältesten sichtbaren Dokumente menschlich-kultivierenden Handelns in den Vier- und Marschlanden dar. Als Ergebnisse der mittelalterlichen Kulturleistung sind sie auch überregional bedeutsame Strukturmerkmale einer in ihrer historisch-genetischen Ursprungsform bewahrt gebliebenen Landschaft. Die recht regelmäßige Verteilung der großen Hofstellen ist ein bis heute ablesbares Strukturmerkmal von Siedlung und Landschaft der Vier- und Marschlande.

In Altengamme als dem ältesten der Dörfer hat sich u.a. am Altengammer Hausdeich die Abfolge aus Elbarm, Deichvorland, Deich und die diesem folgende Bebauung erhalten; an die deichbegleitende Siedlung schließt sich nach Norden die weite, von Entwässerungsgräben, die oftmals noch bis an den Deich heranreichen, in Streifen gegliederte Kulturlandschaft an. Es bieten sich Blickbeziehungen zum Geesthang, der wiederum die vormalige Besiedlungsgrenze vor der Besiedelung der Marsch bildete. Naturraum und historische Agrar-Kulturlandschaft verbinden sich hier mit der Siedlung zu einer Einheit, die ein Stück Siedlungsgeschichte der Marschenlandschaft im Südosten Hamburgs anschaulich nachvollziehbar macht.

Strukturell kennzeichnend für die Marschhufensiedlungen, so auch Altengammes, sind die mehr oder weniger regelmäßige Verteilung der großen Hofstellen und die kleinteilige Strukturierung einiger der deichanliegenden Hofzwischenflächen und deren Bebauung mit kleinen Wohnhäusern. Freie Hofzwischenflächen sind als Weide, Haus- oder Ziergarten genutzt, sind somit geöffnet für Durchblicke in die historische Kulturlandschaft nach Norden. Auf den Hofgrundstücken befindet sich zum Teil recht alter Baumbestand oder begleitet den in diesem Abschnitt schmalen Deich. In der Agrar-Kulturlandschaft säumen Gehölze die Wassergräben.

Die Deichbebauung ist überwiegend eine historische Bebauung, deren Entstehungszeit sich zwischen dem 17. und beginnenden 20. Jahrhundert bewegt. Darunter sind einige Hofanlagen zu finden, also Bauernhäuser mit Nebengebäuden und weiteren einem traditionellen Hof zugehörigen baulichen und sonstigen Elementen (z.B. Hofbäume), deren Erhaltung jeweils

auch als Einheit im öffentlichen Interesse liegt aus geschichtlichen Gründen und zur Wahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes.

Hof Altengammer Elbdeich 236 und 238

Am östlichen Rand des Plangebietes liegt ein kleines Ensemble aus Bauernhaus und Altenteilerhaus. Bei dem Bauernhaus handelt es sich um ein in der tradierten Großform erbautes und in der herkömmlichen Ausrichtung mit dem Wohngiebel zum Deich orientiertes Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Das 1903 (siehe Inschrift) als Ersatz für einen abgebrannten Vorgänger in der lokalen Ausprägung eines Heimatstiles erbaute große Bauernhaus gehört zu jenen Bauwerken, an denen sich die reformerische Architektur- und Gestaltungsauffassung einer neuen Strömung - der Heimatschutzbewegung - sehr deutlich dokumentiert, ist somit anschauliches Beispiel für Reformbestrebungen auf dem Land und besitzt daher Bedeutung für die Geschichte der Architektur auf dem Land; zugleich gehört es zu den typischen und prägenden Bauwerken Altengammes, trägt also zur Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes, hier im Deichverlauf Altengammes, bei. Das in enger Nachbarschaft 1930 erbaute ehemalige Altenteilerhaus Nr. 238 gehört funktional dazu und verbindet eine traditionelle Architekturauffassung mit einem gemäßigten Expressionismus. Wohn- und Wirtschaftsgebäude und Altenteilerwohnhaus verbinden sich zu einem Ensemble, das funktionale Zusammenhänge verdeutlicht und an dessen Erhaltung daher aus historischen Gründen, wie auch zur Wahrung der charakteristischen Eigenheiten des Ortsbildes im Deichverlauf Altengammes ein öffentliches Interesse besteht.

Das Ensemble Altengammer Elbdeich 236 und 238 (auf den Flurstücken 2267 und 2268 der Gemarkung Altentamme) ist nach § 6 Absätzen 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143), dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt (vg. § 3).

Damit finden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbare Anwendung, insbesondere wird ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen am Ensemble begründet.

Eine Genehmigung zur Veränderung des Ensembles bzw. von deren Teilen kann versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberichtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und dem Denkmalschutzamt einen Eigentumswechsel anzuzeigen.

Folgende Gebäude im Plangebiet sind nach § 5 des Denkmalschutzgesetzes rechtskräftig in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen sind:

- Die Fachwerkkate Neuengammer Hausdeich 19, eingetragen am 3. April 2003 unter Denkmallisten-Nr. 1370 (Amtl. Anz. S. 1113).
- Die Gesamtanlage Neuengammer Hausdeich 23, bestehend aus der Fachwerkkate des ehemaligen Bahnhofgebäudes, der Station „Elbdeich“ zusammen mit dem Fachwerk-schuppen und dem schmiedeeisernen Zaun sowie einem Teil des Flurstückes 3743, eingetragen am 20. Dezember 1996 unter Denkmallisten-Nr. 950 (Amtl. Anz. S. 65).
- Das Gebäude Neuengammer Hausdeich 31, eingetragen am 22. Juli 2003 unter Denkmallisten-Nr. 1384 (Amtl. Anz. S. 3337).
- Das Ensemble aus Wohnhaus mit Stall und Werkstattanbau Altengammer Hausdeich 28, eingetragen am 28. April 2004 unter Denkmallisten-Nr. 1423 (Amtl. Anz. S. 955).

5.4.3 Archäologische Vorbehaltsflächen

Warften/Wurten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich mehrere Warften bzw. Wurten, die als landschaftsprägende, sichtbare Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte der Kulturlandschaft Vier- und Marschlande von hoher historischer und wissenschaftlicher Bedeutung und somit denkmalschutzwürdig sind.

Diese Bereiche sind archäologische Vorbehaltsflächen:

Altengammer Elbdeich 236 (HH-Altengamme, Fundplatz 9)

Altengammer Elbdeich 248 (HH-Altengamme, Fundplatz 8)

Altengammer Hausdeich 22 (HH-Altengamme, Fundplatz 7)

Altengammer Hausdeich 34 (HH-Altengamme, Fundplatz 6)

Neuengammer Hausdeich 27 (HH-Neuengamme, Fundplatz 6)

Neuengammer Hausdeich 31 (HH-Neuengamme, Fundplatz 7)

Bauvorhaben auf den Warften/Wurten bzw. im unmittelbaren Bereich der Warften/Wurten bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz und sind in der Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums (Museumsplatz 2, 21037 Hamburg) zur Stellungnahme vorzulegen.

5.5 Gestalterische Anforderungen

Die Gestaltungsvorschriften tragen dazu bei, die baulichen Anlagen soweit wie möglich in Einklang mit dem kulturlandschaftlichen Vierländer Erscheinungsbild zu errichten (vgl. Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande, Dezember 2000). Die Gestaltung des Ortsbildes soll den in der genannten Untersuchung dargelegten traditionellen und weiterhin gültigen Leitbildern folgen. Hierfür setzen die Festsetzungen einen Gestaltungsrahmen, der gleichwohl eine unterschiedliche, den jeweiligen zeitgemäßen Gestaltungsvorstellungen entsprechende baugestalterische Weiterentwicklung ermöglicht. Neubauten und Umbauten sollen sich in das gewachsene Ortsbild einfügen, ohne ihre Modernität verleugnen zu müssen.

Mit den gestalterischen Festsetzungen sollen Gebäudeformen gewährleistet werden, die der städtebaulichen Eigenart des Vierländer Milieus entsprechen und dazu beitragen, den dörflichen Charakter zu bewahren. Die Regelungen zu Gebäudehöhen, Höhenlagen von Erdgeschossfußboden und Gelände, Fassadenmaterialien und -farben, Dachformen, -materialien und -farben sowie Dachaufbauten sind auch erforderlich, um die Einfügung der Gebäude in die ortsbildnerische und gestalterische Eigenart der unmittelbaren Umgebung zu gewährleisten. Dazu wird im Einzelnen festgesetzt:

- Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten über der vorhandenen beziehungsweise aufgehöhten Geländeoberfläche darf straßenseitig 0,4 m nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 6). Damit werden stärker aufragende Sockelgeschosse ausgeschlossen und die Bebauung an der Deichstraße erhält eine möglichst harmonische Höhenentwicklung und Proportion.
- Auf Flächen im Außendeichsbereich, die tiefer als 2 m über Normalnull (NN) liegen, sind für Wohngebäude die Erdgeschossfußbodenoberkanten in einer Höhe zwischen 2 m bis 2,2 m über NN auszuführen (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1). Im Auenbereich der Dove-Elbe können Hochwasserstände von bis zu 2 m NN nicht ausgeschlossen werden. Daher wird festgesetzt, dass Wohngebäude über dem hochwassergefährdeten Höhenniveau zu errichten sind. Gleichzeitig werden Gebäude auf einem darüber liegenden höheren Niveau ausgeschlossen, da dies das Landschaftsbild beeinträchtigt.
- Des weiteren sind Geländeaufhöhungen nur zulässig
 - a) für Rampen, die zur Erschließung erforderlich sind, oder

b) bis zur Oberkante der für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sofern der Abstand zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche weniger als 6 m beträgt (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 2).

Diese Festsetzung bewirkt, dass die topographische Struktur, die durch Marschtiefland, Gräben und hochliegendem Deich geprägt ist, durch die Gebäude und Zufahrten nicht beeinträchtigt bzw. nicht wesentlich überformt wird.

- Die Gebäudehöhe auf den Flächen für die Landwirtschaft darf 8 m über vorhandenem oder zulässigerweise aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Regelung wird getroffen, damit sich die Neubebauung landwirtschaftlicher Anlagen in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene offene Landschaftsstruktur einfügt und darüber hinaus gehende Anlagenhöhen vermieden werden.
- In den Dorfgebieten sind Dächer von Wohngebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen. Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (z.B. Loggien) sowie Zwerchgiebel dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens 30 vom Hundert der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung sowie Reetdächer und begrünte Dächer zulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

Die Dachlandschaft prägt neben der festgesetzten eingeschossigen Bauweise maßgeblich das Erscheinungsbild des Ortsbildes. In Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen und zwecks Verhinderung städtischer Bauformen wird bestimmt, dass im Dorfgebiet Dächer von Wohngebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen sind. Durch diese Regelungen wird an die hergebrachte schlichte Dach- und Fassadengestaltung in den Vier- und Marschlanden angeknüpft und einer allzu heterogenen, häufig modischen oder vorstädtischen und daher städtebaulich unangemessenen Gestaltformen vorgebeugt. Beispielsweise haben Walmdachbungalows, abweichende Dachneigungen, Dachaufbauten in mehreren Ebenen oder farbig lasierte Dacheindeckungen einen nachhaltig störenden Einfluss auf das baugestalterische Erscheinungsbild. Derartige Gestaltungsformen widersprechen dem Ziel, eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten, die sich in die zurückhaltende Gestalt und Farbigkeit der Vier- und Marschlande einfügt.

- Die Außenwände von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Produktion dienen (z.B. Stallgebäude, Maschinenhallen, Gewächshäuser), sind als rotes oder rotbraunes Ziegelmauerwerk auszuführen. Für Nebengebäude und für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden, die 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten, ist außerdem weiß, braun und grün angestrichenes Holz sowie Holz in Naturfarbe zulässig. Für Nebengebäude sind außerdem weiße Putzflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

Diese Regelungen dienen der Bewahrung des auch durch Materialwahl und Farbigkeit der Außenwände geprägten Ortsbildes und tragen dazu bei, dass die Deichrandsiedlung als Teil der Vier- und Marschlande begriffen wird. So haben z. B. Gelb- oder Weißklinker eine überformende Wirkung auf das Gestaltungsgefüge, hingegen knüpfen die festgesetzten Baumaterialien und Farbgebungen an das traditionelle Erscheinungsbild von Haupt- bzw. Nebengebäuden an. Holzverblendungen sind nur für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden zulässig, da andernfalls der ortstypische, „massive“ Charakter der Gebäude beeinträchtigt wird. Untergeordnete Teile sind z. B. Giebelflächen, nicht jedoch komplette Fassadenseiten oder Vollgeschosse. Für Nebengebäude sind nicht nur Ziegelmauerwerk und Holzverblendungen zulässig, sondern auch weißer Putz, da derartige Gebäude von geringer Bedeutung für das Ortsbild sind. Gebäude, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind von diesen Regelungen

ausgenommen, da für sie bezüglich der Außenwände andere Rahmenbedingungen, z.B. im Hinblick auf Wärmedämmung, großflächiger Bauweise oder Schaffung von Produktionsvoraussetzungen gelten.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Breite der Straßenverkehrsfläche des Altengammer Hausdeichs und Altengammer Elbdeichs beträgt rund 5,5 m und die des Neuengammer Hausdeichs 8,5 m. Sie werden von Fahrzeugen wie von Fußgängern und Radfahrern gleichermaßen genutzt. Die Böschungen liegen auf privaten Grundstücken. Die Deichstraßen dienen nicht mehr als öffentliche Hochwasserschutzanlagen. Die bestehenden Fahrbahnbreiten werden beibehalten. Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt entsprechend der bestehenden Straßenflurstücke. Zwar genügen die Breiten nicht den zeitgemäßen Anforderungen, jedoch wird im Hinblick auf das Planungsziel der Erhaltung der historischen Deichlinie und der Funktionsfähigkeit der Erschließung im Bestand auf einen Ausbau der Fahrbahn verzichtet. Auf Grund der ausgewiesenen neuen Baumöglichkeiten ist keine erhebliche Steigerung der Verkehrsmenge zu erwarten. Um zu gewährleisten, dass sich der Verkehr nicht wesentlich erhöht, werden z.B. keine wesentlichen Erweiterungen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Im Übrigen gewährleistet das Hamburgische Wegegesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 29. Juni 2005 (HmbGVBl. S. 256, 262), dass Böschungen für Unterhaltungsarbeiten betreten und verändert werden dürfen.

Der Altengammer und Neuengammer Marschbahndamm wird mit einer Breite von 8 bis 10 m, im Außendeichbereich mit bis zu 32 m festgesetzt. Diese Breite ergibt sich aus der Lage und Gradienten der ehemaligen Bahntrasse. Die Böschungen befinden sich hier innerhalb der Straßenverkehrsfläche.

5.7 Versorgung- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über das öffentliche Drucksiedelsystem. Die auf den Grundstücken befindlichen ESF-Schächte (Einrichtung zum Sammeln und Fördern von Abwasser) sowie die Anschlussleitungen gehören zum öffentlichen Drucksiedelsystem und sind Anlagen der Hamburger Stadtentwässerung. Die ESF-Schächte einschließlich der Anschlussleitung auf den privaten Grundstücken dürfen nicht überbaut werden und sind von Baumbepflanzungen mit einem Mindestabstand von 2,5 m ab Sielachse freizuhalten, auch wenn die Einrichtungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

Neue rückwärtige Wohnbebauung ist über die vorhandenen ESF-Schächte der Vorderlieger anzuschließen. Der Bau von Regenwassersielen ist nicht vorgesehen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die zahlreich vorhandenen Gräben.

Vorhandene Erdgasleitungen müssen in ihrer Lage verbleiben. Sie dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

5.8 Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen

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

- die Einbindung der Bebauung in die Kulturlandschaft,
- der Schutz und die Entwicklung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie

- der Schutz kleinklimatischer Funktionen durch Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen.

5.8.1 Private Grünfläche, Garten

Auf den privaten Grünflächen – Gärten - sind notwendige Zufahrten in einer Breite bis 3 m sowie nicht überdachte Stellplätze bis 25 m² je Grundstück zulässig (vgl. § 2 Nummer 10). Das Straßenbild ist u.a. geprägt durch Vorgärten, weite Abstände zwischen Deichstraße und Gebäuden, sowie Bezüge und Blickbeziehungen entlang der Gebäude in die Landschaft. Um dieses Erscheinungsbild zu bewahren, werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten festgesetzt, soweit Grundstücksgrößen und Gebäudestellungen dies zulassen. Die Festsetzung entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Nutzung (bestandsgemäße Festsetzung). Bei an Landschaftskorridoren liegenden Hufnerhäusern werden auch seitlich der Gebäude liegende Gartenteile als private Grünfläche festgesetzt, um den Landschaftsraum nicht einzuengen und die Verbindung von Hufnerhaus zur freien Landschaft zu erhalten (Altengammer Hausdeich 22 und 34, Altengammer Elbdeich 236 und 242 sowie Neuenammer Hausdeich 31). Die private Erschließung soll über die Zufahrten gesichert werden.

5.8.2 Private Grünfläche, Böschung

Auf den privaten Grünflächen – Böschung - sind notwendige Zufahrten in einer Breite bis 4 m je Grundstück zulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Das Landschafts- und Ortsbild ist auch geprägt durch die Deichstraßen mit ihren Böschungen und den außendeichs stehenden Straßenbäumen. Um dieses Erscheinungsbild zu bewahren, werden die außendeichs gelegenen Böschungen der Straße als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschung festgesetzt. Die Festsetzung entspricht im wesentlichen dem Bestand (bestandsgemäße Festsetzung) und führt nicht zu Einschränkungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Die Erschließung wird gesichert. Entlang des Altengammer Hausdeiches sind Anpflanzgebote für Straßenbäume auf diesen Grünflächen festgesetzt. Auch im Bestand stehen einige Straßenbäume bereits auf privaten Grundstücken. Wegen der begrenzten Straßenbreite können die Bäume nicht innerhalb der Straßenverkehrsfläche angepflanzt werden. Diese Festsetzung gibt die Möglichkeit, in Abstimmung mit den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke Bäume zu pflanzen, Lücken innerhalb der Baumreihen zu schließen und das durch die Baumreihen geprägte Landschafts- und Straßenraumbild zu vervollständigen.

5.8.3 Begrünungsmaßnahmen von Gebäuden

Außenwände von Gebäuden mit Ausnahme von Wohngebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen einzugrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Alternativ können vor der jeweiligen Fassade Bäume und Sträucher angepflanzt werden (vgl. § 2 Nummer 13). Die Anpflanzgebote sollen eine Durchgrünung der Landschaft und eine landschaftliche Einbindung von Bauwerken bewirken und zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Naturhaushalt beitragen. Darüber hinaus werden die durch die zukünftige Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes minimiert. Die Fassadenbegrünung soll die optische Einbindung insbesondere der Baukörper mit großflächigen gleichförmigen Fassaden (z. B. bei Lagerhallen) in das Landschaftsbild verbessern. Darüber hinaus sollen durch diese Festsetzung stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen und Lebensräume für die Kleintierwelt geschaffen werden.

5.8.4 Begrünung der Grundstücke

Pro Wohngebäude ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Vorschrift soll einen Mindestbestand an Bäumen sichern, die für das Landschafts- und Ortsbild der Kulturlandschaft sowie als Lebensraum für die Kleintierwelt von Bedeutung sind. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass insbesondere bei Neubaumaßnahmen die Pflanzung von Bäumen erfolgt. Beispiele für kleinkronige Laubbäume finden sich in der Pflanzenliste als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Altengamme 9/ Neuengamme 11.

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 15). Es sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Es sollen standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten gepflanzt werden, um die Neupflanzung der vorhandenen Vegetation anzupassen und den Charakter der Gehölzstrukturen zu erhalten. Auch sind den heimischen und wildlebenden Tierarten den bisherigen Verhältnissen angepasste und artgerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten. Einheimische Laubgehölze stellen eine wichtige Nahrungsquelle und einen bedeutenden Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dar. Der Begründung ist als Anlage eine Pflanzenliste beigefügt, die eine Übersicht über Beispiele für standortgerechte, einheimische Arten enthält. Auch für das Gebiet typische Obstbäume können gepflanzt werden.

5.8.5 Baum- und Landschaftsschutz

Landschaftsschutzverordnung und Baumschutzverordnung

Zwischen Altengammer Hausdeich, Altengammer Elbdeich und Dove-Elbe gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Altengamme vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376).

Zwischen Dove-Elbe und Neuengammer Hausdeich sowie östlich des Marschbahndamms gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Neuengamme vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 102), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376).

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

Aufgrund des schützenswerten Landschaftsbildes und des empfindlichen Naturhaushalts im landschaftsschutzrechtlich geschützte Auenbereich der Dove-Elbe ist dort nur eine bestands-sichernde bauliche Entwicklung der Gewächshäuser östlich des Marschenbahndamms (Altengammer Hausdeich Nr. 7) zugelassen. Weitere Bauflächen sind nicht festgesetzt. Auf-grunddessen muß es zu keinen Veränderungen der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes kommen.

Baumschutzmaßnahmen

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit gleichartigen groß-kronigen Bäumen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 16). Über die Baum-schutzverordnung hinaus werden einige Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt, da sie auf Grund ihrer Stellung und Größe im besonderen Maße ortsbildprägend wirken. Dies sind insbesondere Linden auf den Grundstücken Altengammer Hausdeich 23, Altengammer Elb-deich 236 und 248 sowie Neuengammer Hausdeich 2, Eichen auf den Grundstücken Neu-engammer Hausdeich 21 und am Marschbahndamm, Flurstück 3589, Birnbäume auf den

Grundstücken Altengammer Hausdeich 34 und 22, Altengammer Elbdeich 242 und Birken auf dem Grundstück Neuengammer Hausdeich 31. Diese Bäume sind besonders schützenswert und bedürfen bei Abgang eines entsprechenden Ersatzes. Laubgehölze dieser Größe tragen in hohem Maße in ihrer Funktion als Filter für Schadstoffe und Stäube zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Das Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle langfristig die Funktion übernimmt. Struktur und Durchgrünung bleiben auf Dauer erhalten. Zum Schutz der wertvollen und erhaltenswerten Baumbestände müssen Wurzelbeschädigungen, Verdichtung des Erdreiches und Stammschäden vermieden werden. Sie können zu dauerhaften Schäden oder Absterben des Baumes führen, da im gesamten Kronenbereich verankernde und den Baum versorgende Wurzeln auftreten.

5.9 Flächen für die Landwirtschaft

Mit dem Bebauungsplan soll einerseits die Landwirtschaft als Träger der Kulturlandschaft erhalten und gestärkt werden, andererseits gilt es den Belangen des Naturschutzes und des Landschaftsschutzes gerecht zu werden. Deshalb gelten für die landwirtschaftlich genutzten Flächen folgende grundlegenden Ziele:

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

Im Bebauungsplan werden entsprechend ihrer Nutzung überwiegend Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um eine verbrauchernahe landwirtschaftliche Produktion im Ballungsraum Hamburg sowie den ländlichen Charakter des Plangebiets planungsrechtlich zu sichern.

Im Wesentlichen ergibt sich eine Struktur und Nutzung an festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft, die sich wie folgt darstellt:

Binnendeichsbereiche nördlich und südlich der Dorfgebiete entlang der Deichstraßen
Rückwärtig, im Anschluss an die straßennahen Dorfgebiete sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Hier sollen sämtliche Arten landwirtschaftlicher Nutzungen zulässig sein, jedoch keine Wohnnutzungen. Auf Teilen dieser Flächen sind darüber hinaus bauliche Anlagen innerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Dieser Bereich ist für landwirtschaftliche Gebäude besonders geeignet, da der Aufwand für die private Erschließung relativ gering ist und der funktionale und räumliche Bezug zu den Hofstellen und Gebäuden des Dorfgebiets unmittelbar besteht.

Hier werden daher Flächen für die Landwirtschaft sowie Baugrenzen festgesetzt und in § 2 Nummer 5 bestimmt: Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und wenn sie der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen Verarbeitung oder dem Vertrieb dienen, wie z. B. Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1). Diese Festsetzung beabsichtigt vornehmlich eine Sicherung von Flächen, auf denen Gebäude und bauliche Anlagen für die landwirtschaftliche Produktion errichtet werden dürfen. Die Bedarfe und Größen der für die landwirtschaftliche, insbesondere gartenbauliche Produktion erforderlichen Flächen wurden vornehmlich im Rahmen der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Strukturuntersuchung und Betriebsbefragung im Plangebiet (2000 bis 2002) ermittelt. Darüber hinaus werden, soweit städtebaulich vertretbar, weitere überbaubare landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, so weit ihre Bebauung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes in

Einklang steht, so dass der Bebauungsplan über den absehbaren Bedarf hinaus weitere Reserveflächen sichert.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den Flächen für die Landwirtschaft ist jeweils durch eine maximale Grundfläche festgesetzt, die der Größe der jeweiligen durch Baugrenzen definierten überbaubaren landwirtschaftlichen Flächen entspricht.

Die räumliche Lage der überbaubaren Flächen begründet sich vor allem aus ihrer funktionalen Zuordnung zu den in den Dorfgebieten gelegenen Hofstellen, Betriebs- und Wohngebäuden sowie dem Erfordernis, auch auf den hinteren Bereichen der landwirtschaftlichen Flächen einen großräumigen Sichtbezug mit offenem Landschaftsbildcharakter zu gewährleisten.

Die überbaubaren Flächen sind grundsätzlich mit einem Abstand von 1,5 m zu den wichtigen Gräben und den Maßnahmenflächen festgesetzt, so dass damit den Belangen des Gewässer- und Biotopschutzes Rechnung getragen werden kann. In räumlicher Fortführung von dörflichen Bereichen, die von Bebauung frei zu halten sind, sind in den Flächen für die Landwirtschaft die überbaubaren Flächen in einem Abstand von 5 m zu den wichtigen Gräben und den Maßnahmenflächen festgesetzt, um damit einen erforderlichen, von Bebauung freien Sichtraum zu gewährleisten.

Die überbaubaren landwirtschaftlichen Flächen fassen mehrere nebeneinander liegende schmale Hufen zusammen und begünstigen somit, im Gegensatz zu den zumeist vorhandenen ungünstig geschnittenen Treibhäusern, zeitgemäße Gewächshaus- bzw. Produktionsformen. Dieser Modernisierungsprozess könnte z.B. durch ein Bodenordnungsverfahren begünstigt werden.

Die Gebäudehöhe darf 8 m nicht übersteigen (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2). Die Höhe von 8 m begründet sich mit der heute gängigen Höhe der so genannten Venlo-Gewächshäuser, die in modularer Bauweise (Modul mit 3,065 m Breite) errichtet werden. Bei einer Breite von rund 12 m wird eine Firsthöhe von 6,3 m und bei 18 m Breite eine Firsthöhe von 7,8 m erreicht. 18 m ist die derzeit maximale handelsübliche Breite. Diese passt sich noch an die Hufenbreite in den Vier- und Marschlanden an. Breitere und höhere Ausführungen würden das Landschaftsbild erheblich stören.

Die Bereiche der Flächen für die Landwirtschaft mit festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wechseln mit solchen, die unbebaut bleiben sollen und für die daher keine Baugrenzen festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die bis an die Deichstraßen heranreichende Landschaftskorridore bzw. um die Landschaftsfreiräume der zu sichernden städtebaulichen Siedlungstypologie der Vier- und Marschlande, die weitreichende Blicke in die Kulturlandschaft ermöglichen. Zulässig sind hier z. B. Ackerbau, Freilandgartenbau sowie Wiesen- und Weidewirtschaft. Gebäude und bauliche Anlagen sind in diesen Landschaftsteilen ausgeschlossen.

Befestigte landwirtschaftliche Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 3). Die Anlage von befestigten Wirtschaftswegen ist zulässig, um die nötige Erreichbarkeit und Benutzbarkeit mit Fahrzeugen zu sichern.

Außendeichsbereich

Bevorzugte landwirtschaftliche Nutzung in den Außendeichsbereichen ist extensives Grünland, insbesondere im Dove-Elbe-nahen Bereich im Anschluss an die Uferstreifen. Im Außendeichsbereich sind auf den Flächen für die Landwirtschaft infolge der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen des Bebauungsplans und der Ziele des Landschaftsprogramms, außer im Bereich bestehender Gewächshäuser östlich des Marschen-

bahndamms (Altengammer Hausdeich 7), keine Bauflächen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht darüber hinaus der bestehenden Nutzungsstruktur im Außendeichsbereich.


Durch Regelungen zur Bebauung im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft können zum Teil Eigentümerinteressen eingeschränkt sein, weil die Flächen teilweise nicht für Gebäude und bauliche Anlagen, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, genutzt werden dürfen. Das Ziel des Bebauungsplans, die Struktur der Kulturlandschaft zu sichern, rechtfertigt jedoch diese Einschränkung. Zudem sind die Festsetzungen angemessen bzw. nicht unverhältnismäßig, weil die betroffenen Flächen gemäß der o.g. städtebaulichen und landschaftsplanerischen Strukturuntersuchung und Betriebsbefragung für eine bauliche landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich nicht benötigt werden.

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

Das Konzept zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen beinhaltet folgende Zielsetzungen:


- Erhalt ortsbildprägender und/oder wertvoller Grünstrukturen,
- Sicherung und Entwicklung naturnaher Uferbereiche an der Dove-Elbe und Stärkung der Biotopverbundfunktion des Gewässers sowie
- Extensivierung der Flächennutzung außendeichs.

5.10.1 Uferstreifen


Der mit „“ bezeichnete Uferstreifen ist naturnah zu entwickeln. Zulässig sind einheimische, standortgerechte Stauden, Sträucher und Gehölze sowie extensive Grünlandnutzung beziehungsweise Mähwiese (vgl. § 2 Nummer 17.1). Dieser im Schnitt 5 bis 10 m breite Uferstreifen der Dove-Elbe liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist als Übergangsbereich zwischen Gewässer- und Landfläche von besonderer ökologischer Bedeutung für die Qualität des Gewässers und stellt wichtige Vernetzungselemente im Biotopverbund nach § 29 HmbNatSchG dar. In § 29 Absatz 1 HmbNatSchG wird ausgeführt, dass die Gewässer mit ihren Ufern und Überschwemmungsgebieten nach Möglichkeit als Biotope für eine Vielzahl wild lebender Tiere und Pflanzen zu erhalten und so weit wie möglich wiederherzustellen und zu entwickeln sind. Auf ihre Funktion ist bei allen Maßnahmen besondere Rücksicht zu nehmen. Für den nördlichen und südlichen Zulauf (eigentliche Dove-Elbe) wird der Uferstreifen der Dove-Elbe auf 5 m reduziert. Östlich des Altengammer Marschbahndamms, im Bereich der Bebauung Neuengammer Hausdeich 8 bis 22, erfolgt aufgrund der örtlichen Situation eine abermalige Verschmälerung des Schutzstreifens auf 3 m Breite.

Die Dove-Elbe gilt mit ihrer Ufervegetation als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 28 HmbNatSchG. Ein mindestens 10 m breiter Auensaum wird im Landschaftsprogramm als Entwicklungsziel definiert. Diese Breite ist erforderlich, um Düngereintrag und Auswirkungen von Pflanzenschutzmitteln auf Boden, Pflanzen- und Tierwelt am Gewässerrand und im Gewässer zu verhindern. In diesem Bereich soll die Nutzung extensiviert und ihre Biotopausstattung durch Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Stauden, Röhrichpflanzen oder einzelne Gehölze an einzelnen Gewässerabschnitten verbessert werden. Bei erforderlichen Uferbefestigungen sollten nur ingenieurbioökologische Materialien verwendet werden (Lebendbaustoffe wie z.B. Busch- und Spreitlagen, Pflanzmatten, Raupackungen, Faschinen, bepflanzte Walzen und Stückgeflechte). Naturnahe Ufer tragen zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei, Röhrich und Sumpfpflanzen binden Schweb- und Sinkstoffe und versorgen das Gewässer mit Sauerstoff. Die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt werden verbessert. Im Wortlaut des § 29 HmbNatSchG tragen diese Biotope auch zur Wanderung, die geographische Verbreitung und den genetischen Austausch wild lebender Arten bei.


5.10.2 Streuobstwiese

Die mit „“ bezeichneten Flächen sind als Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 17.2). Diese Festsetzung soll eine vorhandene, alte Obstbaumkultur (Flurstücke 437 und 1316) schützen, die in den Vier- und Marschlanden selten geworden ist. Der aufgelockerte Bestand aus hochstämmigen, großkronigen alten Obstbäumen ist sowohl kulturhistorisches Relikt als auch landschaftsbildprägend für das Gebiet. Obstbäume alter Kultursorten sind auch von ökologischer Bedeutung, sie bieten zahlreichen Kleinlebewesen und Vögeln Nahrung und Lebensraum.


5.10.3 Gräben

Auf den mit „“ bezeichneten Flächen sind Gräben anzulegen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 17.3). Diese Festsetzung ermöglicht die Anlage und Wiederherstellung von ehemals vorhandenen und beseitigten Gräben auf privaten Grundstücken in Abstimmung mit den Grundeigentümern. Die Gräben sollten mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:2 angelegt und naturnah gestaltet werden, damit sich Röhricht und Hochstauden ansiedeln können. Die Böschungen sollten nur alle 2 Jahre gemäht und das Mähgut abgefahren werden. Die Maßnahme dient dem Erhalt der typischen Landschaftsstruktur und zur Anreicherung des Naturhaushalts mit Lebensräumen für eine feuchteliebende Tier- und Pflanzenwelt. Vorhandene Wasserflächen und Gräben sind entsprechend der Katastergrundlage nachrichtlich übernommen und als "Wasserfläche" dargestellt. Dies gilt nicht für die Gräben, die bei den Bestandserhebungen als verfüllt und beseitigt vorgefunden wurden. Sie sind nicht als Wasserfläche (blau) dargestellt.

5.10.4 Artenreicher Gehölzbestand

Die mit „“ bezeichnete Fläche ist als artenreich gestufter Gehölzbestand unter Verwendung von Laubgehölzen zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 17.4). Der ca. 1.800 m² große Gehölzbestand (Flurstück 1216, Gemarkung Neuengamme) aus überwiegend Erlen ist als Wäldchen zu erhalten und mit weiteren heimischen und standortgerechten Laubholzarten anzureichern. Diese Festsetzung dient dem Erhalt der Gehölzfläche als gliederndes Element und zur Anreicherung des Landschaftsbildes. Sie ist von Bedeutung für den Naturhaushalt als Lebensraum für u. a. Kleinsäuger und Vögel.

5.10.5 Sukzessionsfläche

Die mit „“ bezeichnete Fläche ist als Sukzessionsfläche der Eigenentwicklung zu überlassen (vgl. § 2 Nummer 17.5). Die vorhandenen Bestände aus Röhricht, Hochstaudenflur und Weidengebüsch (Flurstück 2199, Gemarkung Neuengamme) sind der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Dieser Fläche kommt eine hohe Bedeutung als Rückzugs- und Lebensraum verschiedener Tierarten sowie als Pufferzone zwischen intensiv genutzten Flächen zu.

5.11 Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz

Auf den Grundstücksflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 12). Dies bedeutet, dass Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unter-

bleiben. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf den Grundstücken, die dem Wohnen dienen, auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen des örtlichen Grundwasserhaushaltes durch die Bebauung so gering wie möglich zu halten. Außerdem wird die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Baumbestand und den Naturhaushalt erhalten und verbessert. Durch die Verwendung grobfugiger oder poröser Materialien wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Die Festsetzung gilt nur für Wohngrundstücke, weil von diesen Flächen erfahrungsgemäß keine Gefahren für das Grundwasser ausgehen.

Ein Teilbereich des Plangebietes (Teile der Flurstücke 2785, 2770, 2486, 2487 und 2490 der Gemarkung Altengamme) liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Curslack/ Altengamme, Schutzzone III (Verordnung über das Wasserschutzgebiet Curslack/ Altengamme vom 10. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 236), geändert am 5. Juli 2005 (HmbGVBl. S. 275)). Dies ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebiets vorgenommen worden. Es ergeben sich hieraus Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist unter anderem das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten; das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des Weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

5.12 Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 28 HmbNatSchG

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

5.13 Wasserflächen

Die Dove-Elbe sowie alle wasserführenden Haupt- und Nebengräben werden entsprechend dem Bestand als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

5.14 Altlasten- / Kampfmittelverdacht

Altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden sollen, sind aus Vorsorgegründen auf die Gehalte an Schwermetallen und Arsen sowie Pflanzenschutzmittel zu untersuchen.

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann in dem Bebauungsplan das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzuklären.

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die Ausweisung der privaten Grünflächen und der Dorfgebiete entspricht weitgehend der bestehenden Struktur und Nutzung. Durch die behutsame Entwicklung der baulichen Strukturen in den Dorfgebieten kommt es gegenüber dem Bestand und dem bisherigen Planungsrecht zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Vielmehr werden durch Festsetzungen von z.B. privaten Grünflächen und Freihaltung von Landschaftskorridoren nachteilige Entwicklungen für Natur und Landschaft vermieden.

Bei der Umsetzung der zulässigen Bebauung auf den Flächen für die Landwirtschaft können Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima, Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild erfolgen. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird das Ausmaß der Beeinträchtigungen auf den landwirtschaftlich überbaubaren Flächen gegenüber dem potentiell zulässigen Maß beschränkt.

Die Zonierung der Flächen für die Landwirtschaft in überbaubare und von Bebauung freizuhalten Flächen sichert das wertvolle kulturlandschaftsräumliche Potential der Vier- und Marschlande gegenüber dem heutigen Planrecht. Die Anordnung der Betriebsgebäude wirkt einer Zersiedelung der Flächen entgegen und erhält das gewachsene Kulturlandschaftsbild.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist von teilweise großflächigen landwirtschaftlichen Gebäuden wie z. B. Gewächshäusern geprägt. Beeinträchtigungen durch neue landwirtschaftliche Anlagen werden durch eine Begrenzung auf 8 m Höhe verringert, ferner durch die Begrünungsvorschrift für fensterlose Fassaden (vgl. § 2 Nummer 5 und 13).

Die Sicherung und Verbesserung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Freihaltung wertvoller Landschaftskorridore, weitgehender Freihaltung von Außendeichsbereichen, Erhalt wertvoller Landschaftsbestandteile (Großbäume, Gräben, Streuobstwiese, Feuchtwiese) und die Sicherung von definierten Abständen zu wertvollen Naturbestandteilen (Flächen nach § 28 HmbNatSchG, Gewässerrändern).

Boden, Tier- und Pflanzenwelt

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

Bodenwasserhaushalt

Das von den Dach-, Wege- und Platzflächen ablaufende Niederschlagswasser wird in den anliegenden Flächen versickert oder über Gräben dem allgemeinen Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt. Zuschüttungen von Gräben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind aufgrund der Entwässerungssituation in den Vier- und Marschlanden nur in geringem Umfang zu erwarten. Für jede geplante Versickerungsanlage ist der Nachweis der Versickerung zu erbringen.

Lokalklima

Negative Auswirkungen auf das Lokalklima durch landwirtschaftliche Gebäude und deren Nutzung sind durch Veränderung der Luftzirkulationen und einer erhöhten Luftbelastung beispielsweise durch Pflanzenschutzmittel nicht auszuschließen. Es wird davon ausgegangen, dass die Belastungen bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht erheblich sind.

Zusammenfassung

Insgesamt wird durch die oben genannten Maßnahmen das Planungsziel „Bewahrung wertvoller landschaftsräumlicher Gegebenheiten“ einerseits und die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft andererseits erfüllt.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Das Plangebiet ist als vorgesehene Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet. Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In den als vorgesehene Bodenordnungsgebiet gekennzeichneten Bereichen wird geprüft, ob die Grundstücke für die zukünftige landwirtschaftliche, insbesondere gartenbauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind. Bei Bedarf sollen die Grundstücke zu gegebener Zeit (z.B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 bis 79 Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

8 Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen

Baustufenplan

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

Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann auch nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 55,4 ha groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen ca. 2,5 ha; für Wasserflächen ca. 2,8 ha (inkl. Dove-Elbe) und für sogenannte Maßnahmenflächen insgesamt ca. 2,76 ha (davon Uferstreifen ca. 1,72 ha, Graben ca. 0,30 ha, Streuobstwiese ca. 0,45 ha, Gehölzbestand ca. 0,18 ha und Sukzessionsfläche ca. 0,11 ha) benötigt.

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

Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Altengamme 9 / Neuengamme 11:

Unverbindliche Vorschläge für die Freiraumgestaltung

Pflanzenliste - Vorschläge für Anpflanzungen

Eine Auswahl standortgerechter, einheimischer Arten; vgl. § 2 Nummer 14, 15 u. 17.1

Bäume:

Großkronig:

Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Kleinkronig:

Obstbäume	<i>Taxus baccata</i>
Eibe	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eberesche	<i>Prunus avium</i>
Vogelkirsche	<i>Malus sylvestris</i>
Holz-Apfel	<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>
Rotdorn	<i>Betula pendula</i>
Birke	<i>Carpinus betulus</i>
Hainbuche	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ahorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn (eingrifflig)	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn (zweigrifflig)	<i>Prunus padus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>
Schlehe	

Strauchartige Gehölze:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
------------	-----------------------

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn (eingrifflich)	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn (zweigrifflich)	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Heckenrose	<i>Rosa arvensis</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Heckenpflanzen:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berberitze	<i>Berberis spec.</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica</i> ‚ <i>Atropunicea</i> ‘
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Schling- und Kletterpflanzen:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Clematis	<i>Clematis spec.</i>
Spindelstrauch	<i>Euonymus fortunei</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Geißblatt	<i>Lonicera spec.</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Echter Wein	<i>Vitis vinifera</i>
Glyzinie/Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>

Freiwachsende, blühende Hecken: vgl. strauchartige Gehölze, zusätzlich:

Felsenbirne	<i>Amelanchier spec.</i>
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleja spec.</i>
Deutzie	<i>Deutzia spec.</i>
Forsythie	<i>Forsythia spec.</i>
Zaubernuß	<i>Hamamelis spec.</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Goldregen	<i>Laburnum spec.</i>
Falscher Jasmin	<i>Philadelphus inodorus</i>
Blutjohannisbeere	<i>Ribes sanguinea</i>
Zierkirsche	<i>Prunus spec.</i>
Rose	<i>Rosa spec.</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Weigelia	<i>Weigelia hybridus</i>

Bodendecker:

Maiglöckchen	<i>Convallaria majalis</i>
Elfenblume	<i>Epimedium grandiflorum</i>
Moosbeere	<i>Gaultheria procumbens</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Goldnessel	<i>Lamium galeobdolon</i>
Hainsimse	<i>Luzula nivea</i>
Waldmarbel	<i>Luzula sylvatica</i>
Gedenkemein	<i>Omphalodes verna</i>
Dickmännchen	<i>Pachysandra terminalis</i>
Schaumblüte	<i>Tiarella cordifolia</i>
Großes Immergrün	<i>Vinca major</i>
Kleines Immergrün	<i>Vinca minor</i>
Veilchen, div. Arten	<i>Viola spec.</i>
Ungarwurz	<i>Waldsteinia geoides</i>

Uferschutzstreifen:

Nasse Uferbereiche:

Kalmus	<i>Acorus calamus</i>
Froschlöffel	<i>Alisma plantago-aquatica</i>
Schwanenblume	<i>Butomus umbellatus</i>
Sumpf-Calla	<i>Calla palustris</i>

Seggen, div. Arten	<i>Carex spec.</i>
Flutender Schwaden	<i>Glyceria fluitans</i>
Großer Schwaden	<i>Glyceria maxima</i>
Schwertlilie	<i>Iris pseudacorus</i>
Gauklerblume	<i>Mimulus guttatus</i>
Sumpf-Vergißmeinnicht	<i>Myosotis palustris</i>
Zungen-Hahnenfuß	<i>Ranunculus lingua</i>
Igelkolben	<i>Sparganium spec.</i>
Schmalbl. Rohrkolben	<i>Typha angustifolia</i>
Breitbl. Rohrkolbene:	<i>Typha latifolia</i>
Sumpf-Dotterblume	<i>Caltha palustris</i>
Wasserdost	<i>Eupatorium purpureum</i>
Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
Gilbweiderich	<i>Lysimachia vulgaris</i>
Blut-Weiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Bachbunge	<i>Veronica beccabunga</i>