



**Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung**

Bebauungsplanverfahren Sülldorf 4 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB

Erneute öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB

(Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 21.08.2018 bis 21.09.2018)

und Verschickung zur Kenntnisnahme vom 10.08.2018 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs

Vorlage für die Beratung im Arbeitskreis II am 08.03.2019

Allgemeine Erläuterungen zur tabellarischen Abwägungsvorlage:

*Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen **20 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit** ein. Zur Kenntnisnahmeverschickung an die **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** sind **2 Stellungnahmen** mit inhaltlichen, relevanten Anregungen eingegangen, welche als abgesetzte Tabelle am Ende dieser Übersicht wiedergegeben und abgewogen werden (s. Punkte 21 und 22).*

Die Abfolge in der Tabelle erfolgt entsprechend des Eingangs der Stellungnahmen im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung themenbezogen. Bei sich wiederholenden Themen und Inhalten in den Stellungnahmen werden diese ggf. auch zusammengefasst dargestellt (s. z.B. Nr. 12).

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
1.1	Stellplätze	
	Feldweg 60, TSV Sülldorf	
	<p>Es fehlt der Parkplatz mit den insgesamt 9 Stellplätzen des TSV Sülldorf. Der Verein kann auf diese Parkplätze nicht verzichten. Wir möchten darum bitten, diese Parkplätze in dem Plan nachzutragen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Inwieweit der Sportverein Stellplätze auf den Schulgrundstücken mitnutzen darf, ist mit dem Grundeigentümer privatrechtlich zu vereinbaren. Die anteilige Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf für Stellplätze wird teilweise durch die Festsetzung eines Anpflanzgebots eingeschränkt, an der Festsetzung eines Anpflanzgebots für Bäume und Sträucher im Südwesten des Flurstücks 2805 wird jedoch festgehalten, um den Sportplatz am Naherholungsweg visuell einzufassen und die Lücke im Knick zur Abrundung des Landschaftsbildes und im Sinne des Biotopverbunds zu ergänzen.</p>
1.2	Entwässerung	
	Feldweg 60, TSV Sülldorf	
	<p>An den beiden nördlichen Ecken befinden sich zwei Regenwassersiele. Dese werden regelmäßig vom Hausmeister der Schule Lehmkuhlenweg von den sich dort immer wieder ansammelnden großen Mengen Sandes befreit (der daneben angehäuften meterhohe Berg spricht Bände...) da sonst der gesamte Sportplatz bei Regen unter Wasser steht. Die sind also unverzichtbar.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach den vorliegenden Unterlagen der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) bzw. Hamburg Wasser befindet sich hier kein öffentliches Regenwassersiel. Es kann sich hier nur um eine private Entwässerungseinrichtung für das Schulgrundstück bzw. dem Schulsportplatz handeln. Eine Kennzeichnung der Siele im B-Plan ist damit entbehrlich.</p>
2.	Erhaltungsgebot Einzelbaum	
	Schlankweg 14, Flurstück 13	
	<p>Auf dem Grundstück ist die Erhaltung eines Einzelbaumes in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses im Bebauungsplan eingetragen. Bei diesem Baum handelt es sich um eine Esche, die im Abstand von 3,80 m zum Wohngebäude steht. Das Wohngebäude wurde vermutlich 1895, als einfaches Landarbeiterhaus mit Außenwänden aus Feldsteinen und Mauerresten, gehalten von einer Kalk-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei dem im Planzeichnungsentwurf zum Erhalt festgesetzten Einzelbaum auf dem Privatgrundstück handelt es sich um einen erhaltenswerten, gesunden Einzelbaum mit einer besonderen Bedeutung für das geschützte Landschaftsbild im Landschaftsschutzgebiet und städtebaulichen Erhaltungsbereich des alten Dorfes Sülldorf (Gemeine Esche mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm). An der geplanten Festsetzung zum Erhalt des Einzelbaumes wird deshalb festgehalten. Mögliche Schäden am Gebäude könnten ggf. durch geeignete bauliche Maßnahmen</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Sand-Mischung, erbaut. Bei Renovierungsarbeiten im Kriechkeller vor 2 Jahren, wurden große Baumwurzeln im Keller entdeckt (Fotos vorhanden). Der Baum gefährdet mit seinen Wurzeln somit die Bausubstanz. Bereits jetzt treten einige Risse in den Wänden zu Tage, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf das Wurzelwachstum dieser Esche zurückzuführen sind. Wir möchten Sie daher bitten, diesen zu erhaltenden Baum aus dem Plan zu streichen. Ein weiterer eingetragener Einzelbaum (Eiche) auf dem Flurstück 3307 ist für uns zurzeit unproblematisch.</p>	<p>vermieden werden.</p>
3.	Maß der baulichen Nutzung	
	Sülldorfer Kirchenweg 261, ehemaliges Flurstück 2539, jetzt Flurstück 3509	
	<p>Durch die hälftige Kennzeichnung des o.g. Grundstücks mit dem dazugehörigen Einzelhaus als Dorfgebiet und die hälftige Kennzeichnung nach hinten als private Grünfläche (Garten) wird die Möglichkeit eines zukünftigen Anbaus verwehrt. Aus diesem Grund fordere ich Sie auf, die auf diesem Grundstück befindliche gekennzeichnete Fläche als Dorfgebiet um 12,5 laufende Meter (ca. 250qm) nach hinten zu vergrößern und die dazugehörige private Grünfläche (Garten) entsprechend zu verkleinern.</p> <p>Des Weiteren bitte ich um Einzeichnung der Garage denn diese ist kein Anbau sondern eins mit dem Haus. Es besteht aus einer Baustruktur (Sämtliche Stahlträger/ Wände/Mauerwerk)</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Da die Erhaltung der Grünflächen und Gärten im Plangebiet ein wichtiger Aspekt der zu sichernden historischen Struktur des Dorfes ist, wurden diese Flächen von den festgesetzten Dorfgebieten eindeutig abgegrenzt und hierfür die Festsetzung als private Grünflächen getroffen. Die als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche ist mit Blick auf die privaten Belange einer baulichen Nutzung des Grundstücks als hinreichend groß für die dort zulässigen Nutzungen anzusehen. Eine weitere rückwärtige Bebauung des Grundstücks würde den vorgenannten Planungszielen widersprechen.</p> <p>Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich am Bestand der Gebäude. Vorhandene Garagen werden in den Dorfgebieten nicht durch Baugrenzen gesichert, besitzen jedoch Bestandsschutz und sind im gesetzlichen Rahmen des § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weiterhin zulässig.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
4.1	Art der baulichen Nutzung	
	Sülldorfer Kirchenweg 261, Flurstück 3510, ehemalg Flurstück 2539 und Flurstück 3509, ehemalg auch Flurstück 2539	
	Die Festsetzungen des ausgelegten Planentwurfs weist das Flurstück 3510 als Fläche mit Kennbuchstabe (C) aus, was laut § 2 Nr. 12 der Verordnung dem Zweck der Freihaltung von Ausblicken dienen soll. Damit handelt es sich nicht mehr um eine landwirtschaftliche Fläche und entspricht auch nicht den Vorgaben nach § 5 der BauNVO für ein Dorfgebiet.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das vom Einwender bezeichnete Flurstück wird als eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, die nicht bebaut werden soll. Gerade diese kleinen Weideflächen im Dorf bzw. die Vielfalt der verschiedenen kleinflächigen landwirtschaftlichen Nutzungen bilden noch ein wichtiges Element des alten Dorfes mit seiner städtebaulichen und landschaftlichen Struktur. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser relativ kleinen Flächen in Form einer Beweidung mit Tieren wird auch zukünftig als realistisch angesehen. Darüber hinaus erfüllt diese Fläche eine wichtige Funktion für das Orts- und Landschaftsbild und wird deshalb in die Regelungen des § 2 Nr. 12 der Verordnung einbezogen.</p>
	Die planungsrechtliche Ausweisung als Dorfgebiet bedeutet auch, dass nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Entgegen dieser gesetzlichen Vorgabe wird das Grundstück zu einer Art "nicht betretbarem Erholungsgebiet" erklärt, über dessen Fläche die dort vorbeigehende Bevölkerung einen Blick in die Feldmark geboten bekommen soll. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan meinen Mandanten darüber hinaus dazu zwingen, die rückwärtige Hecke jährlich auf eine Höhe von 1,20 m zurückzuschneiden.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Nebeneinander von bebauten und unbebauten Flächen gehört zur typischen Siedlungsstruktur eines Dorfgebietes in der nordelbischen Geestlandschaft. Der Erhalt dieser Struktur vor dem Hintergrund eines wachsenden Siedlungsdrucks in der Metropolregion Hamburg ist wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans. Neben einer differenzierten planerischen Steuerung von bebaubaren und unbebaubaren Flächen gehört damit auch der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes zum Regelungsbedarf dieses Bebauungsplanes. Dazu gehören auch dezidierte Regelungen zur Pflege von Grundstückseinfriedungen wie das regelmäßige Rückscheiden von Hecken, um die Blickbeziehungen vor einem Zuwachsen durch ungeschnittene Hecken zu schützen. Das Gebot der vorrangigen Rücksichtnahme auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten bezieht sich, wie vom Einwender beschrieben, auf die festgesetzten Dorfgebiete gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO und nicht auf die festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft und die Grünflächen im Plangebiet. Die Festsetzung in § 2 Nr. 12 der Verordnung bezieht sich nicht auf die rückwärtige gesetzlich geschützte Feldhecke, da sie außerhalb der mit „(C)“ bezeichneten Fläche liegt.</p>
4.2	Flurstücksteilung	
	Sülldorfer Kirchenweg 261, Flurstück 3510, ehemalg Flurstück 2539 und Flurstück 3509, ehemalg auch Flurstück 2539	
	Infolge der Teilung des Grundstückes gibt es kein einheitliches Grundstück mehr mit der	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die digitale Plangrundlage (ALKIS) wurde vor der öffentlichen Auslegung im Juni 2018</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Adressbezeichnung Sülldorfer Kirchenweg 261. Auf diese Adressbezeichnung bezieht sich allerdings die Planvorgabe mit der Bebaubarkeit mit 3 Wohneinheiten (Begründung, Seite 55 oben). Das ist inhaltlich widersprüchlich, denn die Planzeichnung weist die unterschiedlichen Flurstücke aus.</p>	<p>aktualisiert. Damit ist die Teilung der Flurstücke nachvollziehbar. Sofern es notwendig erscheint, wird die Begründung entsprechend der aktualisiert.</p>
	<p>Die zwischenzeitliche Änderung der Flurstücke hat auch Auswirkung auf die materiellrechtlichen Belange des Bebauungsplans. Während in der vorangegangenen Version des Plans das ungeteilte Flurstück 2539 nur teilweise für unbebaubar erklärt wurde, ist das jetzige Flurstück 3510 insgesamt unbebaubar, was einer Enteignung gleichkommt. Diese Fläche liegt mitten im Dorfbereich und kann mit den Planvorgaben keiner der in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zugeordnet werden. Daraus ergeben sich offensichtliche Abwägungsmängel in der Planerstellung, die sich infolge der Änderung an den Flurstücken noch verschärft haben und deshalb im Rahmen der jetzigen Anhörung geltend gemacht werden können.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Primäres Ziel des Bebauungsplans ist der Strukturerthalt des historischen Sülldorfer Dorfes und nicht die Schaffung zusätzlicher Bauflächen. Hierbei ist es für die nicht zur Bebauung vorgesehen Flächen unerheblich, ob sie Teil eines großen Flurstückes sind oder durch Neuteilung ein eigenes Flurstück bilden. Planungsziel ist hier das Freihalten für das Orts- und Landschaftsbild prägender Freiflächen.</p> <p>Das bisherige Baurecht nach dem Baustufenplan Iserbrook-Sülldorf aus dem Jahre 1955 wurde vom Einwender mehr als 7 Jahre nicht in Anspruch genommen, so dass durch die jetzige Änderung des Planrechtes kein Anspruch auf Entschädigung gemäß § 42 (2) BauGB besteht.</p> <p>Der Vermeidung einer Beeinträchtigung Landschaftsbildes wird hier Vorrang vor den privaten Belangen einer wirtschaftlich optimierten Nutzung des Flurstücks durch den Eigentümer gegeben.</p>
4.3	Planverfahren	
	Sülldorfer Kirchenweg 261 Flurstück 3510, ehemalig Flurstück 2539 und Flurstück 3509, ehemalig auch Flurstück 2539	
	<p>Der Begründungsentwurf nimmt Bezug auf den Pferdepensionsbetrieb, lässt aber völlig dessen Bedarf nach dem Bau einer Lagerhalle außer Betracht, obwohl über die dazugehörige Bauerlaubnis bereits ein Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht Hamburg läuft. Das verstößt im Abwägungsvorgang evident gegen § 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Rechtsstreit bezieht sich auf das alte Planrecht des Baustufenplans und wird außerhalb dieses B-Planverfahrens entschieden. Der Bau einer Lagerhalle an dieser Stelle würde dem Planungsziel entgegenstehen, hier weiterhin Blicke in die Landschaft zu ermöglichen. Das Grundstück befindet sich in einiger Entfernung zum Sitz des Betriebs am Feldweg 65. Betriebswirtschaftlich betrachtet wäre diese Lagerhalle nicht an einem günstigen Ort gelegen.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Ihre Dienststelle weiß aus dem behördlichen Verfahren um die Bauerlaubnis, dass die betroffene Fläche mit einer landwirtschaftlich genutzten Halle bebaut werden soll und sich dabei auf den Baustufenplan stützt, der für das Bauvorhaben insofern noch maßgeblich ist. Der Rechtsstreit um die Bauerlaubnis ist rechtshängig beim Verwaltungsgericht Hamburg (...).</p> <p>Infolge dieser offensichtlichen Abwägungsfehler kommt eine rückwirkende Inkraftsetzung des Bauplans auf den Zeitpunkt der vorangegangenen Fassung, die Gegenstand des Normenkontrollverfahrens beim Oberverwaltungsgericht ist, nicht in Betracht.</p>	
4.4	Zahl der Wohneinheiten	
	Sülldorfer Kirchenweg 261, Flurstück 3510, ehemals Flurstück 2539 und Flurstück 3509, ehemals auch Flurstück 2539	
	<p>Die im Begründungsentwurf enthaltene Angabe "Die Festsetzung über die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient somit dem Planungsziel, die vorhandene bauliche Struktur und das historisch gewachsene Dorfbild zu erhalten und seine Freiflächen zu schützen." ist rechtlich fehlerhaft, denn nach dem bisherigen Baustufenplan ist das meinem Mandanten gehörende Flurstück bebaubar. Es handelt sich also nicht um eine "historisch Freifläche", deren Erhalt besonders schützenswert wäre. Solche Freiflächen gibt es auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken häufig, weil diese in Dorfgebieten gelegenen Grundstücke meist eine größere Fläche besitzen als Grundstücke im Stadtgebiet und diese Fläche zum Teil für die Bebauung und zum Teil für die Lagerung</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die bestehenden Gebäude und Wohnungen wurden aufgrund der Ausweisungen des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf von 1955 mit einer überwiegenden Ausweisung als "Besonders geschütztes Wohngebiet - Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig" bzw. "Außengebiet", überwiegend als privilegierte, landwirtschaftliche Gebäude beantragt und genehmigt (Altenteiler, Wohnungen für landwirtschaftliche Mitarbeiter, etc.). Dieses Baurecht wurde jedoch vom Eigentümer über mehr als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Baustufenplans nicht auf allen Flächen Anspruch genommen, so dass durch die jetzige Änderung des Planrechtes kein Anspruch auf Entschädigung gemäß § 42 (2) BauGB besteht. Die Fläche wurde auch nicht als Abstellfläche für landwirtschaftliche Geräte oder zur Lagerung landwirtschaftlicher Produkte genutzt. Der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird hier Vorrang vor den privaten Belangen einer wirtschaftlich optimierten Nutzung des Flurstücks durch den Eigentümer gegeben. Der Betrieb des Mandanten wurde im Übrigen schon vor längerer Zeit an den Feldweg 65 verlagert.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>landwirtschaftlicher Produkte oder das Abstellen landwirtschaftlicher Maschinen benötigt und verwendet wird. Nach den Planvorgaben ist nicht einmal das noch erlaubt, was dem Charakter eines Dorfgebietes vollkommen widerspricht und einen offensichtlichen Abwägungsfehler ausweist.</p> <p>Diese Einwände beziehen sich auf inhaltliche Änderungen am Bebauungsplan, sodass die Einwände nicht dadurch ausgeschlossen sein können, weil sie nicht schon zuvor bei der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung geltend gemacht wurden. Es handelt sich auch um rechtliche Fehler, die nach den §§ 214, 215 BauGB beachtlich sind.</p>	
	<p>Im Übrigen bleibt festzuhalten, dass die Bezugnahme auf das Grundstück Sülldorfer Kirchenweg 261 für die Bebaubarkeit mit 3 Wohneinheiten unklar ist, weil keine Zuordnung zu den beiden oben genannten Flurstücken stattfindet.</p> <p>Auch das ist ein nachhaltiger materiell-rechtlicher Fehler, der bei der vorangegangenen Bürgerbeteiligung angesichts der damals noch ungeteilten Fläche nicht geltend gemacht werden konnte.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei der Festsetzung Nr. 2 in der Verordnung „Mit Ausnahme des Flurstücks 2540 der Gemarkung Sülldorf sind in den Dorfgebieten je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig“ handelt es sich lediglich um ein Höchstmaß, welches nicht den Anspruch der Realisierbarkeit von drei Wohnungen in jedem der festgesetzten Dorfgebiete herleiten lässt. Ein materiell-rechtlicher Fehler ist somit nicht erkennbar. Eine Zuordnung zu den vom Einwender genannten Flurstücken ist entbehrlich.</p> <p>Die zeichnerische Bezugnahme auf das Flurstück ist durch die Aktualisierung der digitalen Plangrundlage (ALKIS) vor der Auslegung des Planes eindeutig hergestellt. Die Begründung wird bei Bedarf redaktionell angepasst.</p>
4.5	Landschaftsbild	
	Sülldorfer Kirchenweg 261, Flurstück 3510, ehemalg Flurstück 2539 und Flurstück 3509, ehemalg auch Flurstück 2539	
	<p>Zusätzlich ist anzumerken, dass ein Blick in die Feldmark gar nicht möglich ist, weil an der Stelle, an der die Planzeichnung eine Lücke in der rückwärtigen Hecke ausweist, ein großer Baum steht, der diesen Blick verhindert. Auch sonst ist keinerlei nachvollziehbares Allge-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu den charakteristischen und erhaltenswerten Elementen des Landschaftsbildes auf der Geest gehören Feldhecken und Knicks mit einzelnen Großbäumen als Überhälter. Dazu gehört auch die hier am Westrand des Grundstücks vorhandene Eiche. Beidseitig des Baumes sind nach einem üblichen Pflegerückschnitt der Strauchgehölze alle 5 bis 10 Jahre zeitweise immer wieder offene Blickbeziehungen zu dem dahinter liegenden Flur-</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>meininteresse erkennbar, da nach einer kurzen Wegstrecke nördlich des Planungsgebiets und damit auch hinter dem Grundstück meines Mandanten - Wiesen, Felder und der Klövensteen liegen, wo sich der Bevölkerung tatsächlich ein Blick in die freie Natur bietet.</p>	<p>stück vorhanden, die besonders im unbelaubten Zustand der Strauchschicht Blicke bis über die dahinterliegende Baumreihe hinaus ermöglichen. Dies macht hier den besonderen Reiz des Landschaftsbildes aus. Aber auch das Grünland-Grundstück selbst weist einen hohen Wert für das Orts- und Landschaftsbild auf. Gerade die unbebauten Grundstücke entlang des Sülldorfer Kirchenwegs sind für den Charakter des Landschaftsschutzgebiets wesentlich.</p>
5.	<p>Formelle und materielle Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans (Unterschiedliche Festsetzungen)</p>	
	<p>Schlankweg 19, Flurstück 2020 (außerhalb des Plangebiets)</p>	
	<p>Die gegen den Bebauungsplan erhobenen Einwendungen gelten unverändert fort. Zur Verdeutlichung verweisen wir auf die nochmals beigefügten Schreiben vom 21.6.2011 und vom 10.7.2012 sowie unsere Antragschrift an das Oberverwaltungsgericht vom 16.12.2015 – die genannten Unterlagen sind nochmals beigefügt.</p>	<p>Der Stellungnahme kann weiterhin nicht gefolgt werden.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken wurden bereits im Laufe des Bebauungsplanverfahrens Sülldorf 4 abgewogen (siehe Anlage 1 „Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen“ vom 25.07.2011, Nr. 6 und Anlage 2 „Bebauungsplanentwurf Sülldorf 4 – Abwägung der Stellungnahmen zur zweiten Auslegung“ vom 24.08.2012, Nr. 6). Die damals vorgenommenen Abwägungen haben weiterhin Bestand, da sich zu den vorgebrachten Punkten keine substantziellen Veränderungen ergeben haben.</p> <p>In der Anlage 3 ist die Antragschrift an das OVG vom Dezember 2015 zusammen mit der Entgegnung des Bezirksamts vom Mai 2016 angefügt. Die auf den Seiten 4-5 der Erwiderung des Bezirksamts ausgeführten Entgegnungen zur vorgebrachten Verletzung der Bekanntmachungspflichten sind nicht mehr aktuell, weil das Bebauungsplanverfahren mit dem aktuellen ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB und der erneuten öffentlichen Bekanntmachung und Auslegung von den möglichen formellen Fehlern bei den Bekanntmachungen von 2011 und 2012 geheilt werden soll.</p>
6.	<p>Landwirtschaft - Nutzungseinschränkungen</p>	
	<p>Sülldorf Forum, Op'n Hainholt 88 a-c</p>	
	<p>Wir engagieren uns für unseren Stadtteil und haben schon wesentliche Veränderungen angeschoben, geplant, beantragt, begleitet und umgesetzt. Das Ziel des B-Planes ist u.a. der Erhalt der landwirtschaftlichen Betriebe, um das Milieu des letzten landwirtschaftlich geprägten und zum Glück voll aktiven Geestdor-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde unter Beteiligung der für die Landwirtschaft zuständigen Dienststellen (BWVI - Abteilung Agrarwirtschaft) und der Landwirtschaftskammer erarbeitet. Die daraus resultierenden öffentlichen und privaten Belange wurden in der Abwägung entsprechend berücksichtigt. Einschränkungen in der Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Flurstücke werden von der Plangeberin, unter Berücksichtigung des primären Planungsziels des Strukturerhalts des Dorfes, als gerecht angesehen. Ein leben-</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>fes von Hamburg zu schützen. Das begrüßen wir als unmittelbare Nachbarn sehr. Etliche Festsetzungen und sehr unterschiedliche Ausweisungen im Plan wirken diesem Ziel allerdings für Laien nachvollziehbar entgegen. Wir erwarten, dass die fachkundigen Bedenken und Forderungen der Fachämter für Landwirtschaft Eingang finden in die Planungen. Sülldorf soll auch weiterhin ein lebenswertes intaktes Dorf bleiben und kein Museumsdorf werden.</p>	<p>diges Dorfleben mit einer aktiven Landwirtschaft ist innerhalb der getroffenen Festsetzungen weiterhin möglich und entspricht den Planungszielen.</p>
7.1	Knickschutz	
	Op'n Hainholt 115, Pächter Flurstücke 3320 und 3321	
	<p>In § 2 Nr. 19 des Verordnungsentwurfes wird festgesetzt, dass entlang der Feldhecken und Knicks ein Bewirtschaftungsabstand von 2 m einzuhalten ist, obwohl es im Hamburgischen Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 unter 2.1 dazu heißt: "Der Schutz der Feldhecken erstreckt sich auf einen Streifen von mindestens 1,5 Metern von der äußersten Linie der Gehölzstämme, der von einer beeinträchtigenden Bewirtschaftung freizuhalten ist."</p> <p>Am 19.04.2014 teilt mir der Leiter des Fachamtes folgendes mit: "die Festsetzung eines Mindestabstands der Zäune von 1,5 m zu der äußersten Linie der Gehölzstämme sichert die gesetzlich geschützten Biotopstrukturen der Feldhecken und Knicks vor Beeinträchtigungen durch Viehverbiss, manuelle oder maschinelle Schädigungen. Der gesetzliche Rahmen der Anlage zum HmbBNatSchAG</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen zum Schutz der schützenswerten Gehölze und Biotope gegen den Viehverbiss bleiben bestehen, da es sich hier um langfristige Schutzmaßnahmen handelt, die auch Bestand haben sollen, falls der Pächter oder Eigentümer der Flurstücke die bisherige (Weide-) Nutzung auf den Flurstücken ändert.</p> <p>Das HmbBNatSchAG definiert lediglich einen Mindestabstand zum Schutz der Feldhecken, der im Bebauungsplan aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erweitert werden kann. Im Bebauungsplangebiet dominiert die Beweidung mit Pferden. Zum Schutz der Gehölze vor Verbiss ist diese Festsetzung erforderlich. Im bau- bzw. landschaftsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, etwa bei der Anlage von Reitplätzen oder Paddocks, erfolgt eine Prüfung und Konkretisierung auf den individuellen Einzelfall.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>wird hierdurch konkretisiert. Wenn Sie bedenken, dass gerade Pferde mir ihren langen Hälsen gerne an den Gehölzen fressen, erscheint dieser Abstand plausibel. Wir werden aber gerne noch einmal Ihre Anregung prüfen." Eine derartige Prüfung, wenn sie denn tatsächlich stattgefunden hat - denn über das Ergebnis der Prüfung wurde ich zu keinem Zeitpunkt unterrichtet- hat offensichtlich nicht zu einer Beachtung in den Festsetzungen des B-Plans geführt. Da die Knicks am Rande meiner Fläche aufgrund der Größe der von mir gehaltenen Nutztiere und der für die Haltung der Tiere erforderlichen Zaunhöhe von einem Viehverbiss nicht beeinträchtigt werden, fordere ich, dass die genannte Festsetzung ersatzlos aus dem B-Plan gestrichen wird.</p>	
7.2	Private Grünfläche	
	Op'n Hainholt 115, Pächter Flurstücke 3320 und 3321	
	<p>Ich lege Widerspruch gegen die Festsetzung einer "Privaten Grünfläche" für die angrenzenden Knickflächen ein, da diese als integrativer Bestandteil meiner Wirtschaftsfläche angesehen werden müssen und ich die Knicks nicht als Privatperson sondern als Landwirt pflege.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Festsetzung „private Grünfläche“ beinhaltet keine Regelungen zur Knickpflege durch Privatpersonen oder landwirtschaftliche Betriebe sondern unterscheidet sich von einer „öffentlichen Grünfläche“ durch den Status der Eigentumsverhältnisse. Die Festsetzung ist erforderlich zum Schutz und der Erhalt der Knicks und Feldhecken.</p>
8.	Maß der baulichen Nutzung	
	Sülldorfer Kirchenweg 252, Flurstück 2643	
	<p>Die Garagen des Grundstücks gehören mit zum räumlichen Geltungsbereich und gehören blau umrandet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft generell keine Regelungen zur Lage oder Begrenzung von Stellplätzen und Garagen in den Dorfgebieten. Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Vorschriften der HBauO zulässig. Eine Festsetzung der bestehenden Garagen durch Baugrenzen ist</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		deshalb nicht erforderlich.
	<p>Auf die Adressbezeichnung Sülldorfer Kirchenweg 252 bezieht sich die Planvorgabe mit der Bebaubarkeit mit 3 Wohneinheiten zusätzlich. (Seite 55 oberhalb des Begründungsentwurfs) im Zusammenhang mit der Hofstelle am Feldweg 65 Haus Nr. 15. Dieses Grundstück Nr. 2643 ist zwar in meinem Besitz, hat aber mit dem Betrieb nichts zu tun. Es wurde von mir käuflich erworben und ist Privat. Ich könnte mir vorstellen, einem Baufenster für 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück 2706 (zugehörig zur Hofstelle) ein Überfahrtsrecht eintragen zu lassen. Die Beschreibung "Zahl der Vollgeschosse und Beschränkung der Wohnungen", passt mit dem Plan nicht zusammen. Sie müssten ein Baufenster auf dem Grundstück 2706 einzeichnen, belegen am Sülldorfer Kirchenweg 252.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Bebauung des rückwärtigen Flurstücks 2706 mit einem weiteren Wohngebäude und 3 Wohneinheiten soll nicht erfolgen, weil hier der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Erhalt des Landschaftsbildes Vorrang eingeräumt wird. Die Bebauung soll bestandsorientiert zum Straßenraum am Sülldorfer Kirchenweg hin konzentriert bleiben, um dem Gebot der Innen- vor der Außenentwicklung gemäß § 1a BauGB zu entsprechen. Östlich des Sülldorfer Kirchenweg wurde dafür ein Dorfgebiet mit entsprechenden Baufenstern festgesetzt.</p>
	<p>Zum Abstand "zum Knickfuß von 2 m": Dieses ist eine Enteignung einer sehr biologischen Fläche und müsste im Wert einer Ausgleichsfläche über Vermögensausgleich beglichen werden. Durch diesen neuen Bebauungsplan wird mein persönliches Recht "Privilegiertes Bauen in der Landwirtschaft" ausgehebelt. Dieser Plan muss von einem Betriebswirt-schaftler und einem unabhängigen ökonomischen landwirtschaftlichen Gutachter überar-beitet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Festsetzung <u>Abstand „zum Knickfuß von 2 m“</u> ist in der Verordnung nicht vorhanden. In § 2 Nr. 19 der Verordnung heißt es:</p> <p>„Entlang der Feldhecken und Knicks ist beidseits eine Beweidung, Bodenbearbeitung, Düngung oder Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln in einem Abstand von mindestens 2 m von der äußersten Linie der Gehölzstämmen und mindestens <u>1 m zum Knickfuß</u> unzu-lässig.“</p> <p>Ob ein Vermögensausgleich erforderlich ist, könnte ggf. in einem separaten Verfahren entschieden werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
9.1	Landwirtschaft - Nutzungseinschränkungen	
	Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133	
	<p>In einem Schreiben an das Bezirksamt Altona antwortete die Behörde am 22. Mai 2015, dass am "derzeitigen Betriebsstandort im Dorf eine ausreichende Erweiterungsmöglichkeit gegeben ist." Wir hatten mehrfach auf die Tatsache hingewiesen, dass diese Aussage unrichtig ist. Wie wir dem B-Plan-Entwurf entnehmen, hat das Amt diese Tatsache nicht zur Kenntnis genommen. Den folgenden Darstellungen kann entnommen werden, dass angemessene Erweiterungsmöglichkeiten de facto nicht bestehen, woraus sich ableitet, dass wir Widerspruch gegen den B-Plan einlegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
9.2	Digitale Plangrundlage (ALKIS)	
	Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133	
	<p>In die Planzeichnung sind betriebswirtschaftlich notwendige bereits bestehende Betriebsanlagen nicht eingetragen. Dies betrifft z.B. unsere Fahrhilfen zur Lagerung des notwendigen Winterfutters, die sich im zentralen Bereich des Baufensters unseres Betriebes befinden.</p> <p>Dieses Versäumnis hatten wir bereits bei der vorhergehenden Auslegung des B-Plans beanstandet. Warum dieses Betriebselement erneut nicht in der Planzeichnung einbezogen wurde, ist uns unerklärlich. Aufgrund dieser Tatsache gehen wir davon aus, dass diese baulichen Betriebsteile bewusst weggelassen wurden, mit dem Ziel den Eindruck zu erwecken, dass die oben genannte Aussage richtig</p>	<p>Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Forderung nach einer Darstellung der landwirtschaftlichen baulichen Anlagen in der Planzeichnung wird in dem Umfang nachgekommen, wie diese jeweils in der aktuell zugrundeliegenden offiziellen digitalen Kartengrundlage des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung dargestellt sind.</p> <p>Der in der Planzeichnung dargestellte Gebäudebestand beinhaltet als Grundlage den entsprechenden Ausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit Stand vom Juni 2018. Darüber hinaus gehende Ergänzungen von neuen Baukörpern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vom Bezirksamt nicht vorgenommen. Nicht offiziell eingemessene und damit dargestellte Gebäude oder bauliche Anlagen können vereinzelt möglich sein, die Plangeberin hat jedoch insoweit auch einen Abgleich mit einem aktuellen Luftbild vorgenommen und diese Informationen bei der Abgrenzung der Baugrenzen berücksichtigt, soweit diese nach Kenntnisstand der Plangeberin in der Vergangenheit auch genehmigt wurden. Genehmigte landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz, auch wenn sie nicht in der Planzeichnung dargestellt sind.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	sei. Wir fordern die Eintragung der Fahrhilfen in die Planzeichnung.	
9.3	Baugrenzen	
	Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133	
	<p>Damit verbunden ist unsere Vermutung, dass eine falsche Berechnungsgrundlage für die Größe des Baufensters verwendet wurde. Wir bitten deshalb um eine detaillierte Aufstellung der Berechnung der Größe des für uns vorgesehene Baufensters. Dabei gehen wir davon aus, dass entsprechend dem Gutachten der BWVI / Hansen über die Existenzgefährdung der Betriebe durch die B-Pläne eine ca. 30 %ige Erweiterung als Voraussetzung zur Existenzsicherung vorgesehen ist. Ohne eine solche Aufstellung wird es uns unmöglich gemacht diesbezüglich sachgerechte Einwände zu formulieren. Wir fordern deshalb eine angemessene Verlängerung der Einspruchsfrist für den B-Plan, um uns in die Lage zu versetzen sachgerechte Einwände vorbringen zu können.</p> <p>Außerdem befindet sich im Bebauungsfenster die ebenfalls betriebswirtschaftlich notwendigen und gesetzlich vorgeschriebenen Güllebehälter. Dieser ragt sogar in den mit "K-Fläche" bezeichneten Bereich hinein. Sollte dieser z.B. aufgrund der Novellierung der Düngeverordnung neu errichtet werden müssen, müsste der alte abgetragen und der Neubau in Richtung des Betriebsgeländes verlagert werden. Dies würde unsere Betriebsfläche weiter verringern. Dies trifft im übrigen auch auf die südlich gelegenen Betriebsge-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Einspruchsfrist konnte nicht verlängert werden.</p> <p>In Abhängigkeit von der unterschiedlichen Größe der landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. der Betriebe werden auf Flächen für die Landwirtschaft in unterschiedlichem Umfang entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Die fünf Bauflächen für den Betrieb Sülldorfer Kirchenweg 258 umfassen eine Gesamtfläche von (155+150+140+785+4740=) 5.970 qm. Für das hintere, große Baufenster des Betriebs mit einer Fläche von 4.740 qm, wird unter der Annahme einer baulichen Nutzung der Fläche von bis zu 80 %, eine GR von 3.790 qm als Höchstmaß festgesetzt, auf deren Basis auch die Eingriffsbilanzierung vorgenommen wurde. Die veranschlagte eingriffsrelevante Fläche besteht dann in den meisten Fällen aus Anteilen bisher unbebauter Flächen, aber z.T. auch aus überbauten Flächen, für die nach Kenntnislage des Bezirksamts keine Genehmigung erteilt wurde.</p> <p>Die „Gegenüberstellung Eingriff / Ausgleich für die landwirtschaftlichen Betriebe“ wird überarbeitet, um diese transparenter und nachvollziehbarer zu machen.</p> <p>Im Kapitel 5.11 der Begründung werden die durch Baugrenzen abgegrenzten Flächengrößen der überbaubaren Grundstücksflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe ergänzt.</p> <p>Bezüglich der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes befindet sich beispielsweise im nordöstlichen Bereich des großen Baufensters eine bisher unbebaute Fläche von ca. 525 qm, die für ein neues Gebäude genutzt werden könnte.</p> <p>Nach § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Sollte der angeführte, nicht eingemessene Güllebehälter die Baugrenze nach Osten wirklich leicht überschreiten, so kann dieser in entsprechenden Umfang auch als Neubau an gleicher Stelle zugelassen werden.</p> <p>Zu den Darstellungen von baulichen Anlagen in der Grundkarte der Planzeichnung siehe 9.2.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>bäude zu, die sich der Planzeichnung folgend teilweise außerhalb des vorgesehenen Baufensters befinden und bei einem möglicherweise erforderlichen Ersatzneubau die Betriebsfläche ebenfalls verkleinern wird. Weitere betriebswirtschaftlich unabdingbare Elemente unseres landwirtschaftlichen Betriebes fehlen in der Darstellung ebenfalls, die eine Weiterentwicklung unseres Betriebes behindern werden. Dazu gehören die (gesetzlich vorgeschriebene) Mistplatte und Geflügelställe. Wir fordern, dass alle diese Einrichtungen ebenfalls in die Planzeichnung aufgenommen werden, um die derzeitige Gesamtsituation unseres Betriebes realistisch abzubilden.</p>	<p>Das im Auftrag der der BWVI Amt W erstellte und vom Einwender zitierte Gutachten „Gesamtergebnis der einzelbetrieblichen Bewertung zum Bebauungsplan Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26“ vom Oktober 2014 bezieht sich im Kern auf das angrenzende Plangebiet. Die Forderung nach einer Erweiterungsmöglichkeit der Betriebe entsprechend der Ausführungen des landwirtschaftlichen Gutachters sind im Bebauungsplangebiet Sülldorf 4 mit den Planungszielen und den anderen öffentlichen Belangen abzuwägen. Im Bebauungsplangebiet Sülldorf 4 werden entsprechend die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe so vorgesehen, dass sie mit dem besonderen Ortsbild im Landschaftsschutzgebiet vereinbar sind.</p>
9.4	Lagerung von Futtermitteln	
	Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133	
	<p>Zu bemängeln ist auch die Größe der für uns vorgesehene K-Fläche. Bedingt durch die im B-Plan Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 geplanten eingeschränkten Lagerungsmöglichkeiten von Futtermitteln (Siloballenlagerung) ist zu befürchten, dass der für unseren Betrieb vorgesehene Bereich schon bald nicht mehr ausreichen könnte. Wie weit die Vorgaben aus dem B-Plan Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 bei der Erstellung berücksichtigt wurden, ist für uns nicht erkennbar. Deshalb fordern wir, dass der B-Plan Sülldorf 4 erst nach Verabschiedung des Planes für den Außenbereich ausgelegt wird, um tatsächlich abschätzen zu können, ob die für uns vorgesehene K-Fläche tatsächlich ausreichen wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Planverfahren Sülldorf 4 und Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 werden zeitlich unabhängig voneinander durchgeführt.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 werden aktuell keine Einschränkungen der Lagerungsmöglichkeiten von Futtermitteln mehr vorgesehen.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
9.5	Art der baulichen Nutzung	
	Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133	
	<p>Warum auf anderen Höfen im Planungsgebiet einzelne Gebäude mit MD gekennzeichnet wurden, auf unserem Betrieb aber nicht, ist intransparent. Wir bitten deshalb um eine schlüssige Begründung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Plangebiet wurden die aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Betriebe bzw. die fünf Hofstellen mit ihren bebauten Flächen sowie die unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Lediglich eine Teilfläche eines Betriebs, die überwiegend durch einen Hofladen genutzt wird, ist entsprechend der bestehenden Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt worden.</p> <p>Alle weiteren Gebäude, auch als landwirtschaftliche Gebäude abseits der heutigen Hofstellen genehmigte Gebäude, werden entsprechend der aktuellen vorwiegenden Nutzungsstruktur als Dorfgebiet festgesetzt.</p>
9.6	Ausgleichsflächen	
	Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133	
	<p>Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist intransparent und unverständlich. Wir bitten für unseren Betrieb um eine detaillierte Darstellung der Berechnung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Eine Tabelle „Gegenüberstellung Eingriff / Ausgleich für die landwirtschaftlichen Betriebe“ mit einer Darstellung der Ausgleichsberechnungen gemäß dem Hamburger Staatsrätemodell war Bestandteil der öffentlichen Auslegung. Die Tabelle wird zur transparenteren Darstellung der ermittelten Daten noch einmal überarbeitet (siehe 9.3).</p>
9.7	Planungsschaden	
	Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133	
	<p>Entsprechend dem Baustufenplan von 1955 befindet sich unser Betriebsgelände in einem als W1o bezeichnetem Wohngebiet, in dem eine eingeschossige, offene Bauweise vorgesehen ist. Die geplante Ausweisung mit weitgehender Einschränkung der Baumöglichkeiten stellt einen erheblichen Vermögensverlust dar. Wir fordern deshalb eine angemessene Entschädigung vom Bezirk Altona.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die bestehenden Gebäude und Wohnungen wurden seit Jahrzehnten aufgrund der Ausweisungen des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf von 1955 mit einer überwiegenden Ausweisung als "Besonders geschütztes Wohngebiet - Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig" bzw. "Außengebiet", überwiegend als privilegierte, landwirtschaftliche Gebäude beantragt und genehmigt (Altenteiler, Wohnungen für landwirtschaftliche Mitarbeiter, etc.).</p> <p>Dieses Baurecht wurde jedoch vom Eigentümer über mehr als 7 Jahre nicht in auf allen Flächen Anspruch genommen, so dass durch die jetzige Änderung des Planrechtes kein Anspruch auf Entschädigung für einen Planungsschaden gemäß § 42 (2) BauGB besteht.</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
9.8	Private Grünflächen (Feldhecke) und Schutz von Knicks und Feldhecken	
	Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133	
	<p>Völlig unerklärlich ist uns, warum der Plan Knicks und Feldgehölze auf unseren Betriebsflächen als "private Grünflächen" festsetzt. Bei diesen handelt es sich aus unfraglich um Landwirtschaftsflächen, da sie zur Prämienberechnung aus dem EU-Agrarhaushalt herangezogen werden und damit zum Betrieb gehören und damit keine Privatflächen darstellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen nicht in die Prämienberechnungen gemäß dem Landwirtschaftsrecht ein.</p> <p>Die Festsetzungen und Abgrenzungen in der Planzeichnung werden zum Schutz und dauerhaften Erhalt der gesetzlich geschützten Knicks und Feldhecken in Ihren notwendigen Schutzabständen getroffen (vgl. Kapitel 5.10.1, 5.11 und 5.12.3 der Begründung).</p>
	<p>Da Knicks und Feldgehölze mit dem Hamburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz bereits unter Schutz stehen, ist eine derartige Festsetzung unnötig und kann mit den im Begründungsentwurf genannten Ausführungen nicht in Übereinstimmung gebracht werden. Diese Festsetzung ist deshalb zu streichen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei den in der Planzeichnung dargestellten Knicks handelt es sich nicht um eine Festsetzung, sondern um eine Kennzeichnung der nach § 14 HmbBNatSchAG geschützten Knicks. Darüber hinaus werden mit der zeichnerischen Festsetzung auch weitere linienhaften Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) dauerhaft geschützt, die nicht den Kriterien von gesetzlich geschützten Knicks und Feldhecken entsprechen (sonst siehe oben).</p>
	<p>Zudem wenden wir ein, dass die auf unserem Betrieb eingezeichneten Knicks im nördlichen Teil unseres Betriebsgeländes zum größten Teil nicht existieren und zu keiner Zeit existiert haben. Wie das Fachamt auf die Idee kommt an dieser Stelle Knicks anlegen zu wollen und wer diese Knicks auf unserem Betriebsgelände anpflanzen und pflegen wird, kann dem Begründungsentwurf nicht entnommen werden und wird von uns deshalb als willkürliche Festsetzung und als Kompetenzüberschreitung der Verfasser des B-Plans wahrgenommen. Deshalb fordern wir, dass diese Festsetzung aus dem B-Plan entnommen wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die festgesetzte Neuanlage von Knicks im Norden und Südosten der landwirtschaftlichen Gebäude dient der städtebaulichen und landschaftsgerechten Eingrünung der Hofanlage und deren Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Darüber hinaus dienen sie als ortsnahe, anteilige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die nach dem Bebauungsplan möglichen baulichen Erweiterungen des Betriebes und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft. Bei dem Umfang der Grünflächen werden teilweise bereits vorhandene Gehölzstrukturen aufgegriffen oder sie umfassen auch Flächenabschnitte, die als Genehmigungsaufgaben herzustellen gewesen wären (vgl. Kapitel 5.10.1, 5.11 und 5.12.3 der Begründung).</p>
	<p>In § 2 Absatz 19 des Verordnungsentwurfes steht, dass entlang der Feldhecken und</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Knicks ein Bewirtschaftungsabstand von 2 m einzuhalten ist, obwohl es HmbBNatSchAG vom 11. Mai 2010 unter 2.1 heißt: "Der Schutz der Feldhecken erstreckt sich auf einen Streifen von mindestens 1,5 Metern von der äußersten Linie der Gehölzstämme, der von einer beeinträchtigenden Bewirtschaftung freizuhalten ist."</p> <p>Warum bestehende vom Gesetzgeber vorgeesehenen Schutzbestimmungen für unsere Flächen erweitert werden kann nicht nachvollzogen werden, zumal Herr (...) gegenüber Herrn (...) am 19.04.2014 diese zusätzliche Auflage mit den längeren Hälsen der Pferde begründet hat, die für unsere Tierhaltung nicht zutrifft. Deshalb erwarten wir, dass diese Festsetzung aus dem B-Plan gestrichen wird. Sollte diese Streichung nicht erfolgen fordern wir, dass die Beeinträchtigung der Flächenbewirtschaftung mit einer angemessenen Entschädigung für den Ertragsverlust von Seiten des Bezirksamtes Altona auszugleichen ist.</p>	<p>Die Festsetzungen zum Schutz der schützenswerten Gehölze und Biotope gegen den Viehverbiss bleiben bestehen, da es sich hier um langfristige Schutzmaßnahmen handelt, die auch Bestand haben sollen, falls der Pächter oder Eigentümer der Flurstücke die bisherige (Weide-) Nutzung auf den Flurstücken (z.B. durch Pferde) ändert.</p> <p>Das HmbBNatSchAG definiert lediglich einen Mindestabstand zum Schutz der Feldhecken, der im Bebauungsplan aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erweitert werden kann.</p> <p>Das Bezirksamts geht nicht davon aus, dass aufgrund dieser Festsetzung Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB entstehen.</p>
10.1	Planverfahren	
	Ohlnhof, Flurstück 2158	
	<p>Der Inhalt der Stellungnahme vom 24.06.2011 gilt auch bei der dritten öffentlichen Auslegung mit folgenden Ergänzungen: Die sogenannte "Abwägung" von Seiten des Bezirksamts war grob fehlerhaft. Eine richtige Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen hat bis jetzt nicht stattgefunden. Ein damals angekündigtes Gespräch mit allen betroffenen Landwirten über dieses Thema gab es nicht mit mir.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken aus der Stellungnahme von 2011 wurden bereits im Laufe des Bebauungsplanverfahrens Sülldorf 4 abgewogen (siehe Anlage 1 „Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen“ vom 25.07.2011, Nr. 13). Die damals vorgenommenen Abwägungen haben weiterhin Bestand, da sich zu den vorgebrachten Punkten keine substantiellen Veränderungen ergeben haben.</p> <p>Eine Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen ist in korrekter Weise erfolgt. Es gab zahlreiche Gespräche mit betroffenen Landwirten. Es bestand auch die Bereitschaft des Bezirksamts, mit dem Einwender zu sprechen, sofern dieser um einen Termin</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		nachgefragt hätte.
	<p>Die Begründung der angeblichen "Abwägung" entspricht nicht der Realität. Dort heißt es: "Eine Nutzung z. B. als Pferdeweide oder Gartenbaufläche kann bei dieser Flächengröße in einer für den Eigentümer durchaus wirtschaftlichen Weise erfolgen, ggf. auch über eine Verpachtung." Das Grundstück ist die kleinste Fläche im Bebauungsplan Sülldorf 4 mit der Ausweisung "Fläche für die Landwirtschaft" und hat keine Verbindung zum Außenbereich, nicht einmal eine Blickverbindung. Es hat keinen Bezug zu einem Hof oder zu irgendeinem anderen Gebäude im Dorf. Das ist bei der Planaufstellung und in der Begründung nicht berücksichtigt worden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Entsprechend der Aufstellungsbeschlüsse von 1989 und 2008 soll durch die Bebauungsplanung der ursprüngliche Dorfkern von Sülldorf in seiner Struktur erhalten und vor ortstypischer Verdichtung bewahrt werden. Der Plan sieht im Wesentlichen Ausweisungen von Baugrenzen entsprechend dem Bestand vor und keine Neuausweisungen von Bauland. Zum übergeordneten Planungsziel gehört es somit auch, noch unbebaute Flächen im Dorf vor einer weiteren Bebauung zu schützen und so die als besonders schützenswert erachtete lockere Bebauung im Dorf zu bewahren.</p>
10.2	Umweltbelastung	
	Ohlnhof, Flurstück 2158	
	<p>Als Weidenutzung scheidet die Fläche aus, da die Immissionen, die von der angrenzenden Straße mit dem Gehweg und von der umliegenden Wohnbebauung ausgehen, bei den Tieren Stress auslösen, weil ihnen Fluchtwege und Rückzugsgebiete auf dem kleinen Grundstück fehlen. Umgekehrt ist auch die Umweltbelastung für die Menschen in den umliegenden Wohnungen durch die Immissionen einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht als unerheblich einzustufen, nur weil dazu beim Bezirksamts noch keine Beschwerden bekannt geworden sind. Auch für den gewerblichen Gartenbau ist diese isolierte Fläche zu klein, da weder Glas- noch Foliengewächshäuser</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine umweltgerechte landwirtschaftliche Nutzung des 1.100 m² großen Grundstücks wird seitens der Plangeberin als durchaus realistisch eingeschätzt. Beispielhaft ist hier eine Weidenutzung planungsrechtlich möglich. Etwaige Emissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung sind durch die Anwohner der benachbarten Dorfgebiete hinzunehmen, da sie zu den gebietstypischen Eigenarten eines Dorfes gehören.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	und einige lukrativere Anpflanzungen möglich sind. Ein Grünlandumbruch bedarf darüber hinaus eines gesonderten Genehmigungsverfahrens.	
10.3	Wirtschaftlichkeit	
	Ohlnhof, Flurstück 2158	
	Die übliche Pacht für Grünland beträgt 200 bis 300 Euro pro Hektar (10.000 qm) im Jahr, das sind hier 20 bis 30 Euro für mein Grundstück am Ohlnhof. Unter Berücksichtigung, dass allein die Grundsteuer 265,72 Euro im Jahr beträgt", kann von einer "durchaus wirtschaftlichen Weise" bei einer möglichen Verpachtung nicht die Rede sein, ganz zu schweigen von einer Verzinsung der Anschaffungskosten für den Bauplatz 1983. Die Nichtbeachtung dieser Unverhältnismäßigkeit hätte dem Bezirksamt bei einer sorgfältigen Abwägung bekannt sein müssen und deshalb ist die ganze Abwägung fehlerhaft.	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Da das 1983 auf Basis der Ausweisungen des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf von 1955 vom Einwender erworbene Grundstück mehr als 7 Jahre nach dem Erwerb nicht bebaut wurde, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplan kein Planungsschaden gemäß § 42 (2) BauGB gegeben. Die Abwägung der wirtschaftlichen Belange des Eigentümers mit den öffentlichen Belangen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erfolgte damit fach- und sachgerecht. Auch 1983 bestand hier schon die Einschränkung des Baustufenplans mit der Festsetzung: „Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig“.</p>
10.4	Bisheriges Planrecht	
	Ohlnhof, Flurstück 2158	
	Schon in frühen Gutachten der Freien und Hansestadt Hamburg (...) ist auf meinem Grundstück ein kleines "Baufenster" eingezeichnet, die übrigen Freiflächen sind dort als "landwirtschaftlich genutzte Freiflächen" gekennzeichnet. Der Zweck und die Bedeutung der Planaufstellung war damals genau so wie heute: "Die vorhandene Struktur des Ortskerns zu sichern und vor ortsuntypischer Verdichtung zu bewahren." Das sind dieselben Ziele wie heute und vertragen nach wie vor	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vom Einwender zitierten „Gutachten“ stellen einen Auszug aus dem „Grobkonzept“ des Bezirksamts für das damalige Bebauungsplangebiet Sülldorf 4 dar, welches Ende der 1980iger Jahre zur Grobabstimmung des Bebauungsplans erstellt wurde. Hierbei handelte es sich jedoch um ein erstes, unverbindliches Bebauungsplankonzept, wie dieses z.B. auch in der angeführten Mitteilung des Bürgervereins Sülldorf-Iserbrook von 1986 richtigerweise bezeichnet wird. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Plangebiets wurde dieser Entwurf mit einer Bebaubarkeit des Flurstücks überprüft und wieder verworfen.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>ein Wohnhaus in Anlehnung an ein klassisches, holsteinisches Bauernhaus auf dem 1000 qm großen Grundstück am Ohlnhof. Es entspricht genau der Struktur des Dorfkerns von Sülldorf und dem eines Geestdorfes und ist bei mehr als 30 m Abstand zu den vorhandenen Nachbarhäusern keinesfalls eine "dorf-untypische Verdichtung". Es gibt auch keine weiteren Bedenken, weshalb sich das von mir geplante Haus 6 (...) nicht harmonisch ins Dorfbild einfügt oder irgendeine Aussicht in die Landschaft behindert.</p> <p>Die B-Plan-Entwurfszeichnung ist hier als irreführend bzw. unvollkommen zu kritisieren, weil die unter Bestandsschutz stehenden Folien-Tunnelgewächshäuser auf dem Flurstück 14 nicht eingezeichnet sind, welche überhaupt keinen Durchblick auf irgendetwas zulassen. (...) Es ist nicht ersichtlich, was sich in der Zwischenzeit geändert hat und warum die ersten Gutachten nicht mehr gültig sein sollen. In der Begründung zum B-Plan steht unter der Nr. 4.1.5 Fachgutachten: "Aufgrund des langen Vorlaufs bis zum Aufstellungsbeschluss sind auch ältere Gutachten relevant, weil sie in ihren Grundaussagen weiterhin Bestand haben und eine fachliche Basis für den Bebauungsplan bilden ... " Es war und ist keine landwirtschaftlich genutzte Fläche!</p> <p>Diese Unterstellung im Begründungstext zum B-Plan Sülldorf 4, soweit sie sich auf mein Grundstück bezieht, ist unbegründet und zurückzuweisen, weil es vorher landwirtschaftlich nicht genutzt worden war. Es handelte sich nach dem Baustufenplan von 1955 um</p>	<p>Die bestehenden Gebäude und Wohnungen im Plangebiet wurden seit Jahrzehnten aufgrund der Ausweisungen des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf von 1955 mit einer überwiegenden Ausweisung als "Besonders geschütztes Wohngebiet - Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig" bzw. "Außengebiet", überwiegend als privilegierte, landwirtschaftliche Gebäude beantragt und genehmigt (Altenteiler, Wohnungen für landwirtschaftliche Mitarbeiter etc.). errichtet.</p> <p>Dieses Baurecht wurde jedoch vom Eigentümer des Flurstücks 2158 über mehr als 7 Jahre nicht in Anspruch genommen, so dass durch die jetzige Änderung des Planrechtes kein Anspruch auf Entschädigung gemäß § 42 (2) BauGB besteht.</p> <p>Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Sülldorfer Ortskern sieht der Bebauungsplan Ausweisungen von Baugrenzen entsprechend dem Bestand vor und keine Neuausweisungen von Bauland. Die Umwandlung einer unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche zu einem Dorfgebiet mit Zulässigkeit eines neuen Wohnhauses auf dem Flurstück 2158 würde zum einseitigen wirtschaftlichen Vorteil eines Eigentümers führen. In der Abwägung mit den Belangen anderer privater Eigentümer und deren Wünschen nach einer weiteren baulichen Verdichtung auf ihren Grundstücken würde dies zu einer planerischen Ungleichbehandlung und damit zu einem erheblichen Mangel in der Abwägung führen.</p> <p>Das Flurstück 2158 wird nach Kenntnis der Plangeberin seit mehreren Jahren im Sommer zumeist als Weidefläche genutzt und dementsprechend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	einen Bauplatz mit der Ausweisung W I o ("Dorfgebiet, eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise, nur landwirtschaftliche Gebäude zulässig").	
10.5	Baugrenzen	
	Ohlnhof, Flurstück 2158	
	<p>Der Trend einer ökologischen Entwicklung der Landschaftsplanung im Allgemeinen und besonders in Sülldorf zeichnete sich damals schon deutlich spürbar ab. Ich entschied mich deshalb für Galloways, um nicht in Konkurrenz mit den übrigen Bauern im Dorf zu treten, die damals noch Milchkühe hatten und dabei waren, auf Pferde umzustellen. Ich wusste, dass langfristig ein Bedarf an Ökorindern zur Pflege von Naturschutzflächen entstehen würde und tatsächlich mietet jetzt auch das Bezirksamt Altona im Sommer Galloways aus Schleswig-Holstein. In der Begründung zu B-Plan ist immer nur von den jetzt noch bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben die Rede. Der Plan verhindert die Neuansiedlung kleiner, aufstrebender Betriebe wie meinen, obgleich in den letzten Jahrzehnten mehrere Betriebe im Dorf ausgefallen sind. Das führt letztlich zu einer ungewollten Entwicklung, zu einem künstlichen Museumsdorf. Ich bemühe mich um eine unvoreingenommene, vernünftige Lösung und möchte mein Grundstück am Ohlnhof aus der Verwahrlosung in einen gepflegten, dorftypischen Zustand bringen. Da dies die einzige Grünfläche im Dorf ist, die zu keinem Gebäude in der Nähe gehört, von dem aus es genutzt, gepflegt und beaufsichtigt</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes angemessene Pflege des Grundstücks z.B. durch die Beweidung mit einigen Galloway-Rindern oder durch eine Wiesennutzung ist auch ohne die Ausweisung eines „Baufensters“ für ein Wohngebäude möglich.</p> <p>Der Plan verhindert keine Neuansiedlung von Betrieben, soweit die festgesetzten Baugrenzen und anderen Festsetzungen beachtet werden.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	werden kann, rege ich an, das Flurstück 2158 wieder mit einem "Baufenster" zu versehen.	
11.1	Planverfahren	
	Feldweg 65 Nr. 15 (betreffend Flurstück 3310, angrenzend Feldweg 65 Nr. 5)	
	Die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes ist stark anzuzweifeln.	Kenntnisnahme. (vgl. Kapitel 1 und 2 der Begründung).
11.2	Baugrenze – Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes	
	Feldweg 65 Nr. 15 (betreffend Flurstück 3310, angrenzend Feldweg 65 Nr. 5)	
	Für meinen Betrieb (Feldweg 65 Nr. 5) sind auf der Fläche keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.	Kenntnisnahme. Die Hofstelle befindet sich außerhalb des Bebauungsplangebiets Sülldorf 4. Bei dem Wohngebäude Nr. 5 handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Altenteiler), das für den landwirtschaftlichen Betrieb Nr. 15 genehmigt wurde. Dieser Betrieb erhält umfangreiche Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden im angrenzenden Bebauungsplangebiet Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26.
11.3	Anpflanz- und Erhaltungsgebot Hecke	
	Feldweg 65 Nr. 15 (betreffend Flurstück 3310, angrenzend Feldweg 65 Nr. 5)	
	Zudem ist auf dem Plan eine doppelte Knickbepflanzung eingezeichnet, die zu Flächenverlusten führt.	Kenntnisnahme. An den Rändern des Flurstücks ist ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher zum Schutz der bestehenden gesetzlich geschützten Knickstrukturen vorgesehen. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Schutzabstände und der direkten Einwirkungsbereiche von Feldhecken und Knicks durch Wurzelwerk und Überhang in die angrenzenden Nutzflächen wird im Plan eine entsprechende Breite von 5 bis 6 m vorgesehen, welche das Flurstück 3310 entsprechend anteilig mit 3 m breiten Abschnitten betreffen (vgl. Kapitel 5.10.1, 5.11 und 5.12.1 der Begründung). Die landwirtschaftlichen Nutzungseinschränkungen zum Schutz von Knick- und Feldheckenstrukturen werden als angemessen und für den Betrieb tragbar erachtet.

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
11.4	Planverfahren	
	Feldweg 65 Nr. 15 (betreffend Flurstück 3310, angrenzend Feldweg 65 Nr. 5)	
	<p>Entgegen mehrfacher Zusicherung, gab es bisher kein persönliches Gespräch über die Entwicklung Feldweg 65 Nr. 5 mit mir. Beim Kauf der Fläche wurde und die Möglichkeit einer Bebauung und Entwicklung des Betriebes durch Nachzahlung von Baulandserhebungen vertraglich dargestellt. Mit diesem Plan wird der Paragraph 35 ausgehebelt, um so die Entwicklung der Betriebe zu behindern. Eine Priviligierung für die Leitung und Entwicklung eines Betriebes sehe ich so in Frage gestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es gab zahlreiche Gespräche mit den betroffenen Landwirten, auch mit dem Einwender. Bezüglich dieses Wohnhauses und Flurstücks im unmittelbaren Anschluss an die Hofstelle Feldweg 65 Nr. 15 wurde kein Redebedarf von Seiten des Einwenders vorgebracht. Es bestand aber die Bereitschaft des Bezirksamts, mit allen Betrieben zu sprechen.</p> <p>Privatrechtliche Kaufverträge haben keinen Einfluss auf die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>
12.1	Bekanntmachung der erneuten Auslegung	
	<p>Ohlnhof, Flurstück 2158 Schlankweg 30, Flurstück 2810 Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133 Ellernholt 13, Flurstück 1212 Sülldorfer Kirchenweg 242 - 246, Flurstücke 2843, 2844, 2845 Sülldorfer Kirchenweg 219 und 221, Flurstück 3152 Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176 Lehmkuhlenweg 9 - 15, Flurstücke 3515, 3516, 3435, 3437 Sülldorfer Kirchenweg 218, Flurstück 2470 / Schlankweg 18, Flurstück 14</p>	
	<p>In der öffentlichen Bekanntmachung werden die Arten der umweltbezogenen Information nicht hinreichend angegeben. Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Angaben dazu, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt zu machen. Für den Hinweis, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, reicht ein unspezifi-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit den Inhalten der öffentlichen Bekanntmachung zu den umweltbezogenen Informationen wurde der erforderlichen Anstoßwirkung entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB genüge getan.</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>scher, nicht weiter erläuterter Hinweis auf umweltbezogene Stellungnahmen nicht aus (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 28.05.2009, Aktenzeichen: 2 A 13/08). Die offenzulegenden Unterlagen müssen schlagwortartig umschrieben werden (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17.06.2010, Aktenzeichen: 5 S 884/09). Wie diese schlagwortartige Charakterisierung im Einzelnen auszusehen hat, lässt sich im Allgemeinen nicht beantworten, sondern hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab (vgl. OVG Münster, Urteil vom 06.05.2014, Aktenzeichen: 2 D 14/13.NE). Entscheidend ist stets, ob die bekanntgemachten Umweltinformationen ihrer gesetzlich gewollten Anstoßfunktion gerecht werden. Denn die Vorschrift des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB setzt die Vorgaben der Aarhus-Konvention um. Die Bekanntgabe soll einer Anstoßfunktion dienen. Eine breitere Öffentlichkeit sowie ihre Beteiligungsbereitschaft soll gefördert werden. Für diesen gewollten Anstoß ist es unerlässlich, dass die bekanntgemachten Informationen der Öffentlichkeit bereits eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, welche Umweltbelange in den vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013, BVerwGE 147/206 ff.). Abstrakte Bezeichnungen reichen regelmäßig dann nicht aus, wenn sich darunter mehrere konkrete Umweltbelange subsumieren lassen. Diesen Anforderungen genügt die Auslegungsbekanntmachung vom 31. Juli 2018 nicht. In der Bekanntmachung werden</p>	

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>lediglich die umweltrelevanten Informationen und Fachgutachten mit dem jeweiligen Titel und den thematischen Bezug sowie Schutzgutbezug aufgezählt. Inwiefern die einzelnen Umweltbelange jedoch im konkreten Fall betroffen sein können, ergibt sich hieraus nicht. Die Bekanntmachung beschränkt sich darauf, die Fachgutachten und Stellungnahmen mit Bezug auf das jeweilige Schutzgut und der Thematik aufzulisten. Eine Anstoßwirkung kann der Auslegungsbekanntmachung nicht entnommen werden. Es fehlt insbesondere an der Klarheit, inwiefern einzelne Umweltbelange im konkreten Fall betroffen sein können.</p>	
12.2	Erhaltungsbereich	
	<p>Ohlnhof, Flurstück 2158 Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133 Sülldorfer Kirchenweg 242 - 246, Flurstücke 2843, 2844, 2845 Sülldorfer Kirchenweg 219 und 221, Flurstück 3152 Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176 Lehmkuhlenweg 9 - 15, Flurstücke 3515, 3516, 3435, 3437 Sülldorfer Kirchenweg 218, Flurstück 2470 / Schlankweg 18, Flurstück 14</p>	
	<p>Die Festsetzung des Erhaltungsbereichs ist gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB und Abs. 3 S.1 BauGB unwirksam. Denn in diesem Bereich liegen keine erhaltenswürdigen Ensembles, die das Ortsbild prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind. Gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde in einem Bebauungsplangebiet bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 3 BauGB) der</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Die Festsetzung des Erhaltungsbereichs zielt auf den Erhalt der Gesamtstruktur des durchgrünten, dörflichen Milieus, das sich durch seine einzigartige Lage in der Feldmark und dem Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung sowie durch seinen z.T. denkmalgeschützten Gebäudebestand auszeichnet. Auch die landwirtschaftlichen Gebäude prägen aufgrund ihrer Größe und visuellen Dominanz das zu schützende Orts- und Landschaftsbild und werden deshalb mit in den Erhaltungsbereich aufgenommen. Durch die Baumaterialien auch der neueren Gebäude aus rotem Ziegelstein oder Holz fügen sich diese Gebäude bisher weitgehend in die Dorfstruktur ein, auch wenn sie teilweise durch ihre Größe im Erscheinungsbild negativ hervortreten. Hervorzuheben ist auch der wertvolle Gehölzbestand aus alten heimischen Bäumen, Knicks und Feldhecken, die sich bis in das Dorf hineinziehen und mit den dörflichen Gebäuden ein besonde-</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. § 172 BauGB dient damit dem städtebaulichen Denkmalschutz, der über die beschränkten Möglichkeiten des Schutzes von einzelnen Baudenkmalern und Ensembles im Sinne des Denkmalschutzes hinausgeht. Dabei bezieht er grundsätzlich auch Objekte ohne Denkmalwert ein. Allerdings ist der Plangeber nicht ermächtigt, den Erhaltungsbereich der Erhaltungsverordnung über die Reichweite der ortsbildprägenden Bebauung oder die Auswirkungen der Bauwerke von städtebaulicher Bedeutung hinaus zu erstrecken (vgl. OVG Hamburg, Urteil vom 13.06.2012).</p> <p>Eine Prägung des Ortsbildes im Sinne des § 172 Abs. 3 S. 1, 1. Alt. BauGB liegt nur vor, wenn eine bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen eine gesteigerte Bedeutung für die äußere Erscheinung eines Ortsbildteiles, Straßenzuges, Platzes oder sonstigen Bebauungszusammenhangs hat. Sie muss ihren räumlichen Wirkungsbereich im positiven Sinne nicht nur unwesentlich gestalterisch beeinflussen. Erfasst werden damit ausschließlich Wirkungen optischer Art.</p> <p>In dem oben festgesetzten Bereich liegt jedoch kein Gebäudeensemble vor, das eine gesteigerte Bedeutung für die äußere Erscheinung des Ortsteils Sülldorf hat. Nach der Begründung des Bebauungsplanes soll die Festsetzung des Erhaltungsbereichs den Erhalt der Gesamtstruktur des durchgrünten, dörflichen Milieus dienen. Die Gebäude wei-</p>	<p>res Ortsbild formen. Die Fläche für den Erhaltungsbereich wurde so gewählt, dass die die Hofstellen einfassenden Gehölze mit einbezogen werden. Entsprechend definiert der Erhaltungsbereich jeweils die äußere Grenze um die bebauten und die denkmalgeschützten Bereiche des Plangebiets, und umfasst weitgehend den gesamten historischen Dorfbereich (vgl. Kapitel 5.6 der Begründung)</p> <p>Das Instrument der städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient der "Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt". Eine solche Verordnung kommt immer dann in Betracht, wenn die städtebauliche Gestalt eines Gebiets aufgrund seines historisch wertvollen und stadt-bildprägenden Charakters langfristig und umfassend erhalten werden soll. Dies ist für das Gebiet des letzten noch erhaltenen Geestdorfes in Hamburg, dem Dorf Sülldorf, der Fall. Dabei ist bei Erhaltungsgebieten der Denkmalschutz nicht entscheidend. Gegenüber dem Denkmalschutz sind in einem Erhaltungsgebiet nicht die einzelnen Gebäude in ihrer Materialität erhaltenswert. Ersatzbauten stehen einer Erhaltungsverordnung nicht entgegen, sofern sie in ihrem Erscheinungsbild den Zielen der Verordnung entsprechen.</p> <p>Die gestalterische Einheitlichkeit eines Erhaltungsgebietes gemäß § 172 BauGB ist nicht erforderlich. Auch ein Gebiet mit großer Stilvielfalt kann einen Erhaltungsbereich charakterisieren und somit Ziel einer Verordnung sein.</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>sen jedoch keine gemeinsamen erhaltenswerten Stilelemente auf, so dass die einzelnen Gebäude infolge der großen Stilvielfalt in dem Erhaltungsbereich keine ortsbildprägende Kraft haben. An den Gebäuden im Erhaltungsbereich wurden darüber hinaus ständig erhebliche Veränderungen vorgenommen. Auch der Plangeber führt in seiner Begründung keine Stilmerkmale auf, die zur Festsetzung eines Erhaltungsbereichs führten.</p>	
12.3.	Fachgutachten	
	<p>Ohlnhof, Flurstück 2158 Schlankweg 30, Flurstück 2810 Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133 Ellernholt 13, Flurstück 1212 Sülldorfer Kirchenweg 242 - 246, Flurstücke 2843, 2844, 2845 Sülldorfer Kirchenweg 219 und 221, Flurstück 3152 Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176 Lehmkuhlenweg 9 - 15, Flurstücke 3515, 3516, 3435, 3437 Sülldorfer Kirchenweg 218, Flurstück 2470 / Schlankweg 18, Flurstück 14</p>	
	<p>Der Plangeber hat bei der Abwägung Fachgutachten herangezogen, welche stark veraltet sind. Insbesondere berufen sie sich auf eine Stadtbilduntersuchung von 1980 sowie einen Milieuschutzbericht von 1985 sowie auf diverse weitere Stellungnahmen von Behörden aus dem Jahre 2010. Tatsächlich sind sie jedoch verpflichtet, spätestens nach 7 Jahren ein erneutes Gutachten einzuholen. Da keine aktuell geltenden Materialien eingeholt wurden, wurden die betroffenen Belange nicht ausreichend ermittelt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Die Fortentwicklung der Rechtsprechung zu möglichen Fehlern bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Jahr 2012 erforderte die erneute öffentliche Auslegung. Absicht des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 (4) BauGB ist das rückwirkende Inkraftsetzen des Feststellungsbeschlusses vom 09.12.2014. Damit beziehen sich die Gutachten und behördlichen Stellungnahmen auf die seinerzeitigen Beteiligungen nach § 3 und 4 BauGB.</p> <p>Die Stadtbilduntersuchung von 1980 sowie der Milieuschutzbericht von 1985 sind nach fachlicher Einschätzung weiterhin hinreichend aussagefähig und es sind keine so erheblichen Veränderungen in der Dorfstruktur eingetreten, welche die Grundaussage der Gutachten zur Schutzwürdigkeit des Gebiets in Frage stellen. Eine rechtliche Verpflichtung zur Aktualisierung eines Fachgutachtens nach spätestens 7 Jahren existiert nicht.</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
12.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	
	Ohlnhof, Flurstück 2158	
	<p>Es nicht zu vereinbaren, dass das Grundstück vollumfänglich mit einer Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen wurde und andererseits auf anderen Grundstücken der Straße Ohlnhof ausschließlich ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt wurde. Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung haben für die Betroffene wesentliche Auswirkungen, so dass ein strenger Maßstab gilt. In diesem Zusammenhang ist das Gebot der gleichmäßigen und gerechten Lastenverteilung zu beachten. Danach dürfen die Festsetzungen nicht ohne sachlichen Grund zu ungleich starken Einschränkungen führen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 30.09.2014, Aktenzeichen: 2 D 87/13.NE). Von der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft sind die einzelnen Grundstücke des Plangebiets in unterschiedlichem Umfang betroffen. Während das gesamte Grundstück unseres Mandanten als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wurde, wird für andere Grundstücke vollumfänglich ein Dorfgebiet festgesetzt, in dem insbesondere auch Wohnen als Regelbebauung zulässig ist. Maßgebend für die Differenzierung ist nach der Begründung des Bebauungsplanes der tatsächlich vorhandene Bestand. Ein dahinterliegendes städtebauliches Planungsziel ist jedoch nicht ersichtlich. Auch ist auf dem Grundstück unseres Mandanten kein Baufeld vorgesehen, sodass nicht einmal für landwirtschaftliche Zwecke eine Nebenanlage errich-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Die bestehenden Gebäude und Wohnungen wurden seit Jahrzehnten aufgrund der Ausweisungen des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf von 1955 mit einer überwiegenden Ausweisung als "Besonders geschütztes Wohngebiet - Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig" bzw. "Außengebiet", überwiegend als privilegierte, landwirtschaftliche Gebäude beantragt und genehmigt (Altenteiler, Wohnungen für landwirtschaftliche Mitarbeiter, etc.).</p> <p>Das Flurstück wird nach Kenntnis der Plangeberin als Grünland genutzt und dementsprechend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, um den Planungszielen und dem Landschaftsschutzgebiet gerecht zu werden.</p> <p>Der Eigentümer des Flurstücks besitzt einen verpachteten landwirtschaftlichen Betrieb in Pinneberg. Das Flurstück am Ohlnhof steht aufgrund der weiten Entfernung in keinem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem Betrieb in Pinneberg. Durch den Ausschluss einer baulichen Nutzung wird die Wirtschaftlichkeit des Betriebs in Pinneberg daher nicht erheblich eingeschränkt.</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	tet werden kann.	
13.1	Gestaltungsfestsetzungen	
	<p>Schlankweg 30, Flurstück 2810 Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133 Ellernholt 13, Flurstück 1212 Sülldorfer Kirchenweg 242 - 246, Flurstücke 2843, 2844, 2845 Sülldorfer Kirchenweg 219 und 221, Flurstück 3152 Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176 Lehmkuhlenweg 9 - 15, Flurstücke 3515, 3516, 3435, 3437 Sülldorfer Kirchenweg 218, Flurstück 2470 / Schlankweg 18, Flurstück 14</p>	
	<p>Die gestalterischen Festsetzungen des § 2 Nr. 10 bis 16 des Bebauungsplanentwurfes sind nicht von der Ermächtigungsgrundlage aus § 81 Abs. 2a HBauO gedeckt. Nach dieser Vorschrift wird der Senat ermächtigt, zur Erreichung baugestalterischer Ziele in genau abgegrenzten bebauten Teilen des Gebiets der Freien und Hansestadt Hamburg durch Rechtsverordnungen Vorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen zu erlassen. Die gestalterischen Festsetzungen in § 2 Nr. 10 bis 16 des Bebauungsplanentwurfes enthalten jedoch keine Gestaltungsregelungen zu "baulichen und sonstigen Anlagen" im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB. Insbesondere sind Bepflanzungen oder Hecken im Sinne des § 2 Nr. 12 des Bebauungsplanentwurfes keine Anlagen. Dass die Vorschrift des § 81 Abs. 2 a HBauO nicht als Grundlage für eine Verordnung über die Gestaltung von Hecken, Bepflanzungen und Zäunen dienen soll, ergibt sich daraus, dass eine "äußere Gestaltung" von diesem nicht möglich ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Als Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in § 2 Nr. 10 bis 16 werden in der Begründung nicht § 81 Abs. 2a HBauO sondern unterschiedliche andere rechtliche Ermächtigungsgrundlagen genannt (vgl. Begründung).</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
13.2	Landwirtschaft - Knickschutz	
	Schlankweg 30, Flurstück 2810	
	<p>Die Festsetzung des § 2 Nr. 19 des Bebauungsplanentwurfes sowie die Ausweisung eines Knicks beeinträchtigt die Interessen unseres Mandanten in unverhältnismäßiger Weise. Nach dieser Bestimmung sind entlang der Feldhecken und Knicks beidseits eine Beweidung, Bodenbearbeitung, Düngung oder Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln in einem Abstand von mindestens 2 m von der äußeren Linie der Gehölzstämme und mindestens 1 m zum Knickfuß unzulässig. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes soll die planerische Festsetzung die gesetzlich geschützten Biotopstrukturen von Knicks vor Beeinträchtigungen durch Viehverbiss, manuelle oder maschinelle Schädigungen schützen. Eine solche Festsetzung ist jedoch nicht erforderlich. Denn bereits die Baumschutzverordnung sowie die jeweilige Landschaftsschutzverordnung schützt die Knicks hinreichend. Eine weitere Verbreiterung des Schutzstreifens ist für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht angemessen. Zusätzlich stellt auch die Verbreiterung des Knicks um 6 m einen Eingriff in den landwirtschaftlichen Betrieb dar. Der bisherige Schutz der Natur und Landschaft ist ausreichend.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen zum Schutz der schützenswerten Gehölze und Biotope gegen den Viehverbiss bleiben bestehen, da es sich hier um langfristige Schutzmaßnahmen handelt.</p> <p>Das HmbBNatSchAG definiert lediglich einen Mindestabstand zum Schutz der Feldhecken, der im Bebauungsplan aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erweitert werden kann. Die Knicks werden auch nicht um 6 m verbreitert, sondern werden in ihrer tatsächlichen Schutzbreite einschließlich des direkten Gehölz-Einwirkungsbereichs auf die angrenzende landwirtschaftliche Bodennutzung dargestellt (Basis des Gehölzbewuchses etwa auf der jeweiligen Grundstücksgrenze und Berücksichtigung von Gehölzaufwuchs mit Überhang sowie Wurzelwerk mit Abständen von 2,5 bis 3 m zu jeder Seite). Diese Flächenanteile wurden jeweils auch bei der Berechnung und Anerkennung des naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsumfangs der Betriebe für Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt (vgl. Kapitel 5.12.1 der Begründung).</p>
14.1	Denkmalschutz	
	<p>Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133 Sülldorfer Kirchenweg 219 und 221, Flurstück 3152 Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176</p>	

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Lehmkuhlenweg 9 - 15, Flurstücke 3515, 3516, 3435, 3437	
	<p>Die denkmalschutzrechtliche Ausweisung im Bebauungsplanentwurf ist unbestimmt. Die denkmalschutzrechtlichen Festsetzungen entsprechen zum Teil nicht dem festgesetzten Denkmalschutz in der Denkmalliste. So sind zum Teil nur einzelne Gebäude bzw. Teile von landwirtschaftlichen Betrieben als Denkmalensemble in der Denkmalliste festgesetzt; wohingegen die bauplanungsrechtliche Festsetzung des Denkmals das gesamte Grundstück oder sogar die ganze Hofstelle erfasst. Überwiegend geht das bauplanungsrechtlich festgesetzte Denkmal/Ensemble weit über das in der Denkmalliste erfasste Denkmal / Ensemble hinaus. Insofern ist nicht klar, welche Bestandteile des Grundstücks und der Grundstücke tatsächlich vom Denkmalschutz erfasst sind. Insbesondere soll der Denkmalschutz hier nur nachrichtlich übernommen werden. Weiterhin entsprechen die Darstellungen der Bestandsgebäude in der zeichnerischen Darstellung nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Sofern sich die denkmalschutzrechtliche Ausweisung auf ein im Bebauungsplan dargestelltes Gebäude bezieht, welches sich tatsächlich nicht an der betreffenden Stelle befindet, ist unklar, worauf sich der festgesetzte Denkmalschutz beziehen soll. Sofern ein tatsächlich vorhandenes Bestandsgebäude wiederum nicht im Bebauungsplan dargestellt wird, ist unklar, ob für dieses nicht eingezeichnete Gebäude eine denkmalschutzrechtliche Unterschützstellung erfolgen sollte. Darüber hinaus eine Bewertung der denkmal-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Denkmalschutz. Die nach der Denkmalliste geschützten Einzelgebäude und Ensembles werden entsprechend einer Stellungnahme des Denkmalschutzamts vom Februar 2014 bzw. der aktuellen Denkmalliste in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Detailangaben der denkmalrechtlich geschützte Gebäude bzw. Gebäudeteil sind der öffentlich zugänglichen Denkmalliste zu entnehmen. Soweit sich aus der schriftlichen Darstellung der Denkmalliste Unklarheiten ergeben, unterfällt die Frage nach den Anforderungen des Denkmalschutzes der Klärung durch das Denkmalschutzamt. Eine Bewertung der denkmalschutzrechtlichen Belange erfolgt nicht auf Ebene des Städtebaurechtes in einem Bebauungsplanverfahren sondern durch das jeweilige Landesdenkmalrecht.</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>schutzrechtlichen Belange nicht stattgefunden. Wie sich aus der Begründung des Bebauungsplanes auf S. 57 ergibt, wurden die Angaben aus der Stellungnahme des Denkmalschutzamtes vom Februar 2014 sowie der Denkmalliste in der Planzeichnung übernommen. Eigene Erwägungen führte der Plangeber dabei jedoch ausweislich der Begründung des Bebauungsplanentwurfes nicht aus.</p>	
14.2	Maß der baulichen Nutzung	
	<p>Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133 Ellernholt 13, Flurstück 1212 Sülldorfer Kirchenweg 242 - 246, Flurstücke 2843, 2844, 2845 Sülldorfer Kirchenweg 219 und 221, Flurstück 3152 Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176 Lehmkuhlenweg 9 - 15, Flurstücke 3515, 3516, 3435, 3437 Sülldorfer Kirchenweg 218, Flurstück 2470 / Schlankweg 18, Flurstück 14</p>	
	<p>Die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes ergibt sich daraus, dass die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit den Regelungen der BauNVO nicht übereinstimmen. Nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist bei Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen zu bestimmen. Der Bebauungsplan setzt jedoch überwiegend keine Grundflächenzahl fest. Auch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen im Sinne des § 16 Abs. 3 Nr. 1 2. Alt. BauNVO setzt der Bebauungsplan nicht wirksam fest. Insbesondere reicht hierfür nicht die Festsetzung einer Baugrenze aus (BVerwG, Beschluss vom 18. 12.1995, Akten-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von Baugrenzen, Geschossigkeiten und einer maximalen Grundfläche (GR) als Höchstmaß hinreichend genau bestimmt. Die Festsetzung einer GRZ ist damit entbehrlich. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen soll auf den Flächen für die Landwirtschaft den Grundeigentümern ausreichend Spielraum zur Erweiterung der baulichen Anlagen bis zur Ausschöpfung der maximal zulässigen Grundfläche verbleiben.</p> <p>Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Durch die Bezugnahme auf die Baugrenzen in § 2 Nr. 3 der Verordnung wird die zulässige Grundfläche hinreichend bestimmt.</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>zeichen: 4 NB 36.95, juris; BVerwG, Beschluss vom 19.12.2007, Aktenzeichen: 4 BN 53.07). Denn die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO besitzen einen eigenständigen Regelungsgehalt, der nur im Rahmen der jeweils anderen Festsetzung verwirklichen kann. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder die Größe einer Grundfläche regelt nicht, an welcher Stelle des Baugrundstücks die bauliche Nutzung zugelassen werden soll. Maßgebend ist hier insbesondere eine übermäßige Nutzung des Bodens insgesamt zu vermeiden. Dahingegen regeln die Festsetzungen einer Baugrenze die Art und Weise einer beabsichtigten Bauweise. Die Festsetzungen einer Bauweise reichen mithin für die Angabe der Größe der Grundflächen der baulichen Anlage im Sinne .des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht aus.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt weder eine Grundflächenzahl noch eine Größe der Grundfläche der baulichen Anlage wirksam im Sinne des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO fest, so dass das Maß der baulichen Nutzung nicht hinreichend bestimmt wurde. Etwas anderes gilt auch nicht aufgrund der Vorschrift des § 2 Nr. 3 des Bebauungsplanentwurfes. Denn die getroffene Festsetzung der Flächenbemessung durch unregelmäßig bemessene Baugrenzen ist angesichts des Maßstabes der Planzeichnung nicht hinreichend bestimmt.</p>	

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
14.3	Gestaltungsfestsetzungen	
	Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133	
	<p>Hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften zu Außenwänden in § 2 Nr. 25 des Bebauungsplanentwurfes ist zu beachten, dass auch weiße Putzbauten typisch für die Bebauung im Planbereich sind. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass mit dieser Festsetzung ökologische Wandgestaltungen an landwirtschaftlichen Gebäuden verhindert werden. Wirtschaftliche Gebäude bieten grundsätzlich die Möglichkeit, eine großflächige Fassadenbegrünung als Ausgleichsminimierung. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass diese Gestaltungsvorschriften, insbesondere für landwirtschaftliche Gebäude unzumutbar kostenintensiv sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen dienen dem vorrangigen Ziel das vorhandene Ortsbild in Sülldorf zu erhalten. Die vereinzelte Herstellung von weißen Außenfassaden und roten Dächern wird als zum vorherrschenden Ortsbild unpassend eingestuft und soll in Zukunft unterbunden werden.</p> <p>Fassadenbegrünungen sind weiterhin zulässig, da der Bebauungsplan dazu keine weiteren Festsetzungen trifft.</p> <p>Die Gestattungsvorschriften sind – auch hinsichtlich der Baukosten – verhältnismäßig und angemessen.</p>
	<p>Weiterhin sollte von der Festsetzung des § 2 Nr. 26 abgesehen werden. Danach sind Dachpfannen ausschließlich in dunkelgrau zulässig. Allerdings sind in Sülldorf vor allem rote Tonziegel typisch.</p> <p>Weiterhin sollten auch Photovoltaikanlagen zulässig sein.</p>	<p>Die gewählte, beschränkende Festsetzung von dunkelgrauen Dächern der Wohnhäuser im Gebiet entspricht dem derzeit vorherrschenden Bild, das sich auch aus einer Luftbildbetrachtung ergibt. Dunkelgraue Dächer entsprechen auch den Genehmigungsbedingungen und Auflagen des Bezirksamts der letzten Jahrzehnte zur Harmonisierung des Orts- und Landschaftsbildes in Sülldorf. Einzelne, historisch bedeutsame Gebäude weisen auch Dächer mit roten Ziegeln auf, die Plangeberin zielt jedoch auf das Gesamtbild ab.</p> <p>Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ebenfalls zulässig, da sie i.d.R ein dunkelgraues Erscheinungsbild haben und damit der Festsetzung in § 2 Nr. 26 des Verordnungsentwurfs entsprechen.</p>
14.4	Art der baulichen Nutzung	
	Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133	
	<p>Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung haben für die Betroffenen wesentliche Auswirkungen, sodass ein strenger Maßstab gilt. In diesem Zusammenhang ist das Gebot der gleichmäßigen und gerechten Las-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Flurstücke der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Hofstellen und unmittelbar anliegenden, als landwirtschaftliche Wohngebäude genehmigten Wohnhäusern wurden grundsätzlich als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um die die weitere Exis-</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>tenverteilung zu beachten. Danach dürfen die Festsetzungen nicht ohne sachlichen Grund zu ungleich starken Einschränkungen führen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 30.09.2014, Aktenzeichen: 2 D 87/13.NE).</p> <p>Von der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft sind die einzelnen Grundstücke des Plangebiets in unterschiedlichem Umfang betroffen. Während das gesamte Grundstück unseres Mandanten als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird, wird für andere Grundstücke vollumfänglich ein Dorfgebiet festgesetzt, in dem insbesondere auch Wohnen als Regelbebauung zulässig ist. Insbesondere auch die Wohnhäuser unseres Mandanten werden mit einer landwirtschaftlichen Fläche ausgewiesen.</p> <p>Eine Differenzierung lediglich anhand des vorhandenen Bestandes ist aufgrund der großen wirtschaftlichen Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche berücksichtigt die eigentumsrechtlichen Interessen unseres Mandanten nicht hinreichend.</p>	<p>tenz dieser Betriebe zu sichern. In Abhängigkeit von der unterschiedlichen Größe der landwirtschaftlichen Hofstellen, bzw. der Betriebe werden auf Flächen für die Landwirtschaft in unterschiedlichem Umfang entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft entspricht u.a. den Zielen des § 1a Absatz 2 BauGB, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen und dementsprechend soweit wie möglich zu erhalten sind.</p> <p>Alle anderen Bestandsgebäude im Plangebiet, abseits der heutigen aktiven Hofstellen, werden entsprechend der dort vorhandenen Nutzungsstruktur als Dorfgebiet festgesetzt (mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen).</p> <p><i>(Stellungnahme hier unvollständig bzw. unverständlich)</i></p>
14.5	Private Grünflächen	
	<p>Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133 Sülldorfer Kirchenweg 219 und 221, Flurstück 3152</p>	
	<p>Die Ausweisung privater Grünflächen ist im Hinblick auf die beeinträchtigten Belange unseres Mandanten abwägungsfehlerhaft. Unser Mandant ist mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche (Garten) belastet. Andere Eigentümer dagegen werden willkürlich bevorzugt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Festsetzung privater Grünflächen soll die städtebauliche Funktion dieser Freiflächen, die prägende Elemente des Ortsteils sind, auch für die Zukunft gesichert werden. Bei den landwirtschaftlichen Betrieben wurden dann private Grünflächen auf den ansonsten als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Flurstücken abgegrenzt, wenn diese Gärten aufgrund der Gestalt und Größe für das Orts- und Straßenbild von besonderer Bedeutung sind und entsprechend zukünftig nicht mit weiteren landwirtschaftlichen Anlagen bebaut werden sollen. Dabei ergeben sich in Abhängigkeit von den jeweiligen</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>Grundstückszuschnitten unterschiedliche Dimensionierungen dieser Flächen, die aber keiner planerischen Willkür entsprechen, sondern in jedem Einzelfall bestandsorientiert begründet sind.</p> <p>Die begrünter Gärten bilden einen geordneten Übergang zwischen den für die Naherholung wichtigen Straßen und den Gebäuden. Der Bebauungsplan setzt für die genannten Flächen die derzeit ausgeübte Nutzung fest. Ein möglicherweise vorhandenes Interesse der Grundeigentümer, ihre Gärten mit baulichen Anlagen zu versehen, musste gegenüber den gewichtigen öffentlichen Belangen des Landschafts- und Ortsbildschutzes sowie aus naturschutzfachlichen Erwägungen zurückstehen. In Abwägung der privaten Belange der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Bebaubarkeit ihrer Gärten wird der öffentliche Belang eines Schutzes und Erhalts der für die besondere städtebauliche Struktur und für das besonders geschützte Landschaftsbild wichtigen Grünstrukturen als höherrangig erachtet.</p>
14.6	Baugrenzen	
	Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133	
	<p>Aufgrund der beschränkten Baufelder werden weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs verhindert, welche dem Strukturwandel in der Landwirtschaft bzw. den individuellen wirtschaftlichen und betrieblichen Besonderheiten Rechnung tragen müssen. Insofern verstößt die Festsetzung gegen das eigentliche Planungsziel - dem Schutz der Landwirtschaft. Erschwerend ist dabei zu beachten, dass ein vorhandenes Gebäude auf dem Grundstück kein Baufenster erhält. Weiterhin verlaufen die Baugrenzen teilweise durch schon bestehende Gebäude.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Baugrenzen sind nach folgenden Maßstäben festgesetzt worden: Wohngebäude auf den landwirtschaftlichen Hofstellen erhielten eine Baugrenze, welche genau das jeweilig genehmigte Wohngebäude umfasst. Die weiteren, rückliegenden landwirtschaftlichen Nutzgebäude sind mit einer großflächigen Baugrenze gefasst, die sich an der genehmigten Bestandsituation orientiert, Abstandsflächen und die Brandschutzvorschriften berücksichtigt, sowie den Betrieben hier noch eine bauliche Erweiterung ermöglicht. Diese Vorgehensweise ist einheitlich und systematisch vorgenommen worden.</p> <p>Dem Betrieb werden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen neben der Möglichkeit des Um- und Anbaus, des Abrisses und Neubaus auch Möglichkeiten zum Neubau auf bisher unbebauter Fläche eingeräumt. Dem Betrieb mit seiner derzeitigen Milchviehnutzung wird es innerhalb der festgesetzten Baugrenzen über eine Bestandsicherung der bestehenden, genehmigten Gebäude hinaus ermöglicht, landwirtschaftliche Gebäude zu erweitern und neue Gebäude insbesondere im östlichen Bereich der Hofstelle zu errichten. So wird dem Betrieb unter Beibehaltung der bestehenden Strukturen z.B. der Neubau einer Halle/Stallung von etwa (15 m x 35 m =) 525 qm Fläche im nordöstlichen Bereich ermöglicht. Im rückwärtigen Bereich wurden einige Gebäudeteile nicht in die Baugrenze aufgenommen, weil diese teilweise zu nah bzw. unmittelbar an der Flurstücksgrenze zum Nachbargrundstück oder auch zu nah an einem Bestandsgebäude errichtet wurden. Kleinere bau-</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		liche Anlagen wurden ohne eine Genehmigung errichtet. Die rückwärtige Baugrenze hat für neue Gebäude einen Abstand von mindestens 3 m zur südlichen Flurstücksgrenze und von 5 m als Brandschutzabstand zum Wohngebäude Nr. 258.
14.7	Anzahl der Wohneinheiten	
	Sülldorfer Kirchenweg 258, Flurstück 3133	
	Die Bestimmungen des § 2 Nr. 2 im Vergleich zu § 2 Nr. 6 der Verordnung verstoßen gegen das Prinzip der Lastengerechtigkeit. Während nach § 2 Nr. 2 in Dorfgebieten je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig sind, gilt auf Flächen für die Landwirtschaft eine Maximalzahl von nur zwei Wohnungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Festsetzung das Planungsziel - nämlich die Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe - gefährdet. Die Begrenzung der Wohneinheiten gefährdet die wirtschaftliche Existenz der Landwirte.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit den Beschränkungen der zulässigen Wohneinheiten soll die weitere Umwandlung von größeren Gebäuden in eine Vielzahl von neuen Wohnungen mit Nebenanlagen und den damit verbundenen negativen Folgen für das Erscheinungsbild des Dorfs und der damit verbundenen Zunahme des Verkehrs vermieden werden. Der zu erhaltene Ortsbildcharakter, der durch die Landwirtschaft geprägt wird, würde sich andernfalls negativ in Richtung eines beliebigen Wohngebiets entwickeln.</p> <p>Nach Berechnung der Plangeberin werden dem landwirtschaftlichen Betrieb des Einwenders (2 x 4 =) 8 Wohnungen ermöglicht, was als ausreichend für dessen wirtschaftliche Existenzfähigkeit angesehen wird und damit in der Abwägung die privaten Belange angemessen berücksichtigt.</p>
15.1	Art der baulichen Nutzung	
	Ellernholt 13, Flurstück 1212	
	Von der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft sind die einzelnen Grundstücke des Plangebiets in unterschiedlichem Umfang betroffen. Während das gesamte Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird, wird für andere Grundstücke vollumfänglich ein Dorfgebiet festgesetzt, in dem Wohnen als Regelbebauung zulässig ist. Insbesondere die Wohnhäuser werden mit einer landwirtschaftlichen Fläche ausgewiesen. Es ist demnach zumindest der Wohnbereich als Dorfgebiet auszuweisen.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Flurstücke der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Hofstellen und unmittelbar anliegenden, als landwirtschaftliche Wohngebäude genehmigten Wohnhäusern wurden grundsätzlich als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um die die weitere Existenz dieser Betriebe zu sichern. Die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft entspricht u.a. den Zielen des § 1a Absatz 2 BauGB, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen und dementsprechend soweit wie möglich zu erhalten sind. Alle anderen Bestandsgebäude im Plangebiet, abseits der aktiven Hofstellen, werden entsprechend der dort vorhandenen Nutzungsstruktur als Dorfgebiet festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
15.2	Baugrenzen	
	Ellernholt 13, Flurstück 1212	
	<p>Die Baugrenzen wurden abwägungsfehlerhaft festgesetzt. Aufgrund der beschränkten Baufelder werden weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes verhindert, welche dem Strukturwandel in der Landwirtschaft bzw. den individuellen wirtschaftlichen und betrieblichen Besonderheiten Rechnung tragen müssen. Insofern verstoßen die Festsetzungen gegen das eigentliche Planungsziel, nämlich den Schutz der Landwirtschaft. Der Betrieb hat so keine Erweiterungsfläche. Darüber hinaus ist auf dem Hof lediglich eine Wohneinheit errichtet. Dieses Bau- feld ist zu klein. Es ist eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Baugrenzen sind nach folgenden Maßstäben festgesetzt worden: Wohngebäude auf den landwirtschaftlichen Hofstellen erhielten eine Baugrenze, welche genau das jeweilig genehmigte Wohngebäude umfasst. Die weiteren, rückliegenden landwirtschaftlichen Nutzgebäude sind mit einer großflächigen Baugrenze gefasst, die sich an der genehmigten Bestandsituation orientiert, gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen und die Brandschutzvorschriften berücksichtigt, sowie den Betrieben dort teilweise eine bauliche Erweiterung ermöglicht. Diese Vorgehensweise ist einheitlich und systematisch vorgenommen worden.</p> <p>Das 2011 errichtete Wohnhaus mit Pferdestall am Ellernholt 13 ist nicht als eigenständiger Betrieb, sondern als ausgegliederter Betriebszweig / zweite Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs am Sülldorfer Kirchenweg 242 – 246 genehmigt worden. Die zweite Hofstelle war also bereits selbst eine Erweiterungsmöglichkeit für den Gesamtbetrieb und erhält deshalb keine weitere wesentliche Erweiterungsmöglichkeit.</p> <p>Die Festsetzung von Baugrenzen auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt primär, um die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele zu sichern und eine weitere bauliche Verdichtung innerhalb des Plangebiets in den hierfür erforderlichen Grenzen zu halten.</p>
15.3	Anzahl der Wohneinheiten	
	Ellernholt 13, Flurstück 1212	
	<p>Die Bestimmungen des § 2 Nr. 2 im Vergleich zu § 2 Nr. 6 der Verordnung verstoßen gegen das Prinzip der Lastengerechtigkeit. Während nach § 2 Nr. 2 in Dorfgebieten je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig sind, gilt auf Flächen für die Landwirtschaft eine Maximalzahl von nur zwei Wohnungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Festsetzung das Planungsziel - nämlich die Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe - gefährdet. Die Begrenzung der Wohneinheiten gefährdet die</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit den Beschränkungen der zulässigen Wohneinheiten soll die weitere Umwandlung von größeren Gebäuden in eine Vielzahl von neuen Wohnungen mit Nebenanlagen und den damit verbundenen negativen Folgen für das Erscheinungsbild des Dorfs und einer Zunahme des Verkehrs vermieden werden. Der zu erhaltene Ortsbildcharakter, der durch die Landwirtschaft geprägt wird, würde sich andernfalls negativ in Richtung eines beliebigen Wohngebiets entwickeln.</p> <p>Dem kleinen landwirtschaftlichen Betrieb des Einwenders werden zwei Wohnungen ermöglicht, was als ausreichend für dessen wirtschaftliche Existenzfähigkeit angesehen wird und damit in der Abwägung die privaten Belange angemessen berücksichtigt. Das</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	wirtschaftliche Existenz der Landwirte.	2011 errichtete Wohnhaus mit Pferdestall am Ellernholt 13 ist darüber hinaus nicht als eigenständiger Betrieb, sondern als ausgegliederter Betriebszweig / zweite Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs am Sülldorfer Kirchenweg 242 – 246 genehmigt worden.
15.4	Reitplatz - Paddock	
	Ellernholt 13, Flurstück 1212	
	<p>Nach § 2 Nr. 11 der Verordnung ist mit Ausnahme der mit „(K)“ bezeichneten Flächen auf den Flächen für die Landwirtschaft die Anlage von Reit- und Auslauflächen unzulässig und ganzjährig eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten, soweit diese Flächen nicht ackerbau-lich oder gärtnerisch genutzt werden. Für den Betrieb eines Pferdehofes ist ein größerer Auslauf unabdingbar. Die geringe Fläche (K) reicht für eine artgerechte Haltung nicht aus. Die (K)-Fläche ist so klein bemessen, dass hier kein Reitplatz entstehen kann. Dieser ist jedoch für eine Pensionspferdehaltung essen-tiell. Das Mindestmaß beträgt dafür 20 x 60 m.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb am Ellernholt 13 wurde 2011 als ausgegliederter Betriebs-zweig des vorhandenen Betriebs am Sülldorfer Kirchenweg 242 - 246 genehmigt und dementsprechend von der Plangeberin als betriebswirtschaftliche Einheit bewertet. Von daher wurden die Reit- und Auslauflächen der beiden Hofstellen zusammen betrachtet.</p> <p>In der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass die Errichtung von Reit- und Auslau-flächen am Standort Ellernholt 13 einen größeren Eingriff in das Landschaftsbild bedeu-ten würde, weil diese Hofstelle im Unterschied zum Hof am Sülldorfer Kirchenweg 242-246 städtebaulich nicht integriert, außerhalb des Sülldorfer Dorfkerns liegt.</p>
16.1	Art der baulichen Nutzung	
	Sülldorfer Kirchenweg 242 - 246, Flurstücke 2843, 2844, 2845	
	<p>Von der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft sind die einzelnen Grundstü-cke des Plangebiets in unterschiedlichem Um-fang betroffen. Während hier das gesamte Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird, wird für andere Grundstü-cke vollumfänglich ein Dorfgebiet festgesetzt, in dem Wohnen als Regelbebauung zulässig ist. Die Wohnhäuser werden hier mit einer landwirtschaftlichen Fläche ausgewiesen. Es ist demnach zumindest im vorderen Bereich, welcher an der Straße Sülldorfer Kirchenweg</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Flurstücke der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Hofstellen und unmittel-bar anliegenden, als landwirtschaftliche Wohngebäude genehmigten Wohnhäusern wur-den grundsätzlich als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um die die weitere Exis-tenz dieser Betriebe zu sichern. In Abhängigkeit von der unterschiedlichen Größe der landwirtschaftlichen Hofstellen, bzw. der Betriebe werden auf den Flächen für die Land-wirtschaft in unterschiedlichem Umfang entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft entspricht u.a. den Zielen des § 1a Ab-satz 2 BauGB, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang um-genutzt werden sollen und dementsprechend soweit wie möglich zu erhalten sind. Alle anderen Bestandsgebäude im Plangebiet, abseits der aktiven Hofstellen, werden</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	angrenzt, ein Dorfgebiet auszuweisen.	entsprechend der dort vorhandenen Nutzungsstruktur als Dorfgebiet festgesetzt.
16.2	Baugrenzen	
	Sülldorfer Kirchenweg 242 - 246, Flurstücke 2843, 2844, 2845	
	<p>Die Baugrenzen wurden abwägungsfehlerhaft festgesetzt. Aufgrund der beschränkten Baufelder werden Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes verhindert, welche dem Strukturwandel in der Landwirtschaft bzw. den individuellen wirtschaftlichen und betrieblichen Besonderheiten Rechnung tragen müssen.</p> <p>Zusätzlich erhalten zwei Gebäude teilweise nicht einmal ein Baufenster, da die Baugrenze durch die Baukörper hindurchgezogen wurde. Mithin wird nicht einmal der Bestand gesichert. So verstoßen die Festsetzungen der Baugrenzen gegen das eigentliche Planungsziel, nämlich den Schutz der Landwirtschaft. Der Betrieb hat so keine Erweiterungsfläche.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Baugrenzen sind nach folgenden Maßstäben festgesetzt worden: Wohngebäude auf den landwirtschaftlichen Hofstellen erhielten eine Baugrenze, welche genau das jeweilig genehmigte Wohngebäude umfasst. Die weiteren, rückliegenden landwirtschaftlichen Nutzgebäude sind mit einer großflächigen Baugrenze gefasst, die sich an der genehmigten Bestandsituation orientiert, Abstandsflächen und die Brandschutzvorschriften berücksichtigt, sowie den Betrieben hier noch eine bauliche Erweiterung ermöglicht. Diese Vorgehensweise ist einheitlich und systematisch vorgenommen worden.</p> <p>Dem Betrieb werden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen insbesondere Möglichkeiten des Um- und Anbaus, des Abrisses und Neubaus eingeräumt. Da dem Betrieb bereits während des Planverfahrens umfangreiche Neubauten rückwärtig der Hofstelle am Sülldorfer Kirchenweg sowie eine Auslagerung des Betriebszweigs der Pferdezucht an den Ellernholt 13 mit einem weiteren Wohnhaus genehmigt wurden, wird dem Betrieb keine weitere größere Neubaumöglichkeit eingeräumt. Dem Betrieb werden am Standort Sülldorfer Kirchenweg Bauflächen in einer Größe von 6.600 qm und dem Betrieb am Ellernholt von noch einmal über 800 m² zugewiesen. Zusammen errechnen sich daraus Bauflächen von etwa 7.400 m² und einer zulässigen Grundfläche (GR) von über 6.000 m². Der Betrieb verfügt bereits über zwei Reithallen und mehrere Stall- und Lagergebäude, was im Vergleich zu anderen landwirtschaftlichen Betrieben als ausreichend zur Betriebssicherung erachtet wird.</p> <p>Das Nebengebäude am Wohngebäude 246 ist eine ehemalige Garage ohne zulässige Wohnnutzung und wurde deshalb nicht mit einer Baugrenze umfasst. Der ehemalige kleine Schweinestall nördlich des alten Pferdestalls mit Reithalle war bereits als Bedingung der Genehmigung für die Errichtung einer zweiten Reithalle vom 07.01.2004 zurückzubauen und ist abgängig.</p>
16.3	Anzahl der Wohneinheiten	
	Sülldorfer Kirchenweg 242 - 246, Flurstücke 2843, 2844, 2845	
	Die Bestimmungen des § 2 Nr. 2 im Vergleich zu § 2 Nr. 6 der Verordnung verstoßen gegen	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit den Beschränkungen der zulässigen Wohneinheiten soll die weitere Umwandlung von</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>das Prinzip der Lastengerechtigkeit. Während nach § 2 Nr. 2 in Dorfgebieten je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig sind, gilt auf Flächen für die Landwirtschaft eine Maximalzahl von nur zwei Wohnungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Festsetzung das Planungsziel - nämlich die Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe - gefährdet. Die Begrenzung der Wohneinheiten gefährdet die wirtschaftliche Existenz der Landwirte.</p>	<p>größeren Gebäuden in eine Vielzahl von neuen Wohnungen mit Nebenanlagen und den damit verbundenen negativen Folgen für das Erscheinungsbild des Dorfs und einer Zunahme des Verkehrs vermieden werden. Der Ortsbildcharakter, der historisch durch die Landwirtschaft geprägt wurde und noch wird, würde sich andernfalls negativ in Richtung eines beliebigen Wohngebiets entwickeln.</p> <p>Dem landwirtschaftlichen Betrieb des Einwenders am Sülldorfer Kirchenweg 242 und 246 werden 4 Wohnungen ermöglicht, was als ausreichend für dessen wirtschaftliche Existenzfähigkeit angesehen wird und damit in der Abwägung die privaten Belange angemessen berücksichtigt.</p>
16.4	Reitplatz - Paddock	
	Sülldorfer Kirchenweg 242 - 246, Flurstücke 2843, 2844, 2845	
	<p>Nach § 2 Nr. 11 des Bebauungsplanentwurfes mit Ausnahme der mit „(K)“ bezeichneten Flächen ist auf den Flächen für die Landwirtschaft die Anlage von Reit- und Auslauflächen unzulässig und ganzjährig eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten, soweit diese Flächen nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzt werden. Diese Festsetzung berücksichtigt die Interessen unseres Mandanten nicht hinreichend. Denn sämtliche Peddox und Peddoxweiden liegen auf dem als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereich. Es besteht dort nicht ganzjährig eine geschlossene Grasnarbe, da die Sandpeddox als Auslaufläche für die Pferde dienen. Für den Betrieb eines Pferdehofes ist dieser Auslauf unabdingbar. Die geringe Fläche (K) reicht für eine artgerechte Haltung nicht aus.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 11 der VO und der entsprechenden planzeichnerischen Abgrenzung dieser Bereiche wird den landwirtschaftlichen Betrieben rückwärtig um die Hofstellen die genehmigungspflichtige Anlage von nicht überdachten Reit- und Auslauflächen (Paddocks) in einem entsprechenden Umfang ermöglicht. Solche Nutzflächen bestehen zum größten Teil bereits in den abgegrenzten Bereichen. Sie wurden insbesondere in den letzten zwei Jahrzehnten aus Gründen des Tierwohls (ganzjähriger freier Auslauf der Pferde) hergestellt. Aus Gründen des Landschaftsschutzes und zum Schutz des Ortsbildes ist es gewünscht, diese unbegrünt, zumeist offenen Sandflächen rückwärtig der Höfe vorzusehen.</p> <p>Die abgegrenzten Flächengrößen orientieren sich am Bestand der jeweiligen Betriebe in Abwägung mit den Belangen der städtebaulichen Ordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege.</p> <p>Bei dem Betrieb Sülldorfer Kirchenweg 242 beträgt diese (K)-Fläche 5.580 qm. Dieser Flächenumfang wurde als ausreichend für eine artgerechte Haltung der Pferde erachtet.</p>
17.1	Art der baulichen Nutzung	
	Sülldorfer Kirchenweg 219 und 221, Flurstück 3152	
	Von der Festsetzung einer Fläche für die	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Landwirtschaft sind die einzelnen Grundstücke des Plangebiets in unterschiedlichem Umfang betroffen. Während das gesamte Grundstück unseres Mandanten als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird, wird für andere Grundstücke vollumfänglich ein Dorfgebiet festgesetzt, in dem insbesondere auch Wohnen als Regelbebauung zulässig ist. Insbesondere auch die Wohnhäuser unseres Mandanten werden mit einer landwirtschaftlichen Fläche ausgewiesen. Beide Wohngebäude liegen zur Straße gerichtet, für welche die derzeitige Nutzung nicht weiter gesichert ist. Alle anderen Grundstückseigentümer westlich des Sülldorfer Kirchenweges erhalten zumindest eine Teilfläche im Dorfgebiet.</p>	<p>Die Flurstücke der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Hofstellen und unmittelbar anliegenden, als landwirtschaftliche Wohngebäude genehmigten Wohnhäusern wurden grundsätzlich als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um die die weitere Existenz dieser Betriebe zu sichern. Die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft entspricht u.a. den Zielen des § 1a Absatz 2 BauGB, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen und dementsprechend soweit wie möglich zu erhalten sind.</p> <p>Alle anderen Bestandsgebäude im Plangebiet, die nicht zu den aktiven Hofstellen gehören, werden entsprechend der dort vorhandenen Nutzungsstruktur als Dorfgebiet festgesetzt.</p>
17.2	Baugrenzen	
	Sülldorfer Kirchenweg 219 und 221, Flurstück 3152	
	<p>Die Baugrenzen wurden abwägungsfehlerhaft festgesetzt. Aufgrund der beschränkten Baufelder werden weitere Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes verhindert, welche dem Strukturwandel in der Landwirtschaft bzw. den individuellen wirtschaftlichen und betrieblichen Besonderheiten Rechnung tragen müssen. Darüber hinaus verlaufen die Baugrenzen sogar durch die beiden südlich gelegenen Baukörper. Der nördlich gelegene Maschinenschuppen enthält gar kein Baufenster. Daher wird auf den vorhandenen Bestand keine hinreichende Rücksicht genommen. Insofern verstoßen die Festsetzungen gegen das eigentliche Planungsziel, nämlich den Schutz der Landwirtschaft.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Baugrenzen sind nach folgenden Maßstäben festgesetzt worden: Wohngebäude auf den landwirtschaftlichen Hofstellen erhielten eine Baugrenze, welche genau das jeweilig genehmigte Wohngebäude umfasst. Die weiteren, rückliegenden landwirtschaftlichen Nutzgebäude sind mit einer großflächigen Baugrenze gefasst, die sich an der genehmigten Bestandsituation orientiert, Abstandsflächen und die Brandschutzvorschriften berücksichtigt, sowie den Betrieben hier noch eine bauliche Erweiterung ermöglicht. Diese Vorgehensweise ist einheitlich und systematisch vorgenommen worden.</p> <p>Dem Betrieb werden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen neben der Möglichkeit des Um- und Anbaus, des Abrisses und Neubaus auch Möglichkeiten zum Neubau eingeräumt. So wird dem Betrieb z.B. der Neubau einer zweiten Reithalle als Anbau an die bestehende Reithalle mit einem gleichen Maß von 20 x 65 = 1300 qm Fläche ermöglicht. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sie genehmigte Gebäude umfassen.</p> <p>Hingegen wurde die Überdachung im Norden nicht mit Baugrenzen umfasst, weil sie ungenehmigt errichtet wurde und zu nah an einem zu erhaltenden alten Baum lag, welcher allerdings zwischenzeitlich gefällt wurde. Überdachung befindet sich außerdem am Rande eines</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		Ausblickes in die Landschaft und beeinträchtigt daher das Landschaftsbild.
17.3	Anzahl der Wohneinheiten	
	Sülldorfer Kirchenweg 219 und 221, Flurstück 3152	
	<p>Auch die Bestimmungen des § 2 Nr. 2 im Vergleich zu § 2 Nr. 6 des Bebauungsplanentwurfs verstoßen gegen das Prinzip der Lastengerechtigkeit. Während nach § 2 Nr. 2 in Dorfgebieten je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig sind, gilt für Flächen für die Landwirtschaft eine Maximalzahl von zwei Wohnungen gem. § 2 Nr. 6 des Bebauungsplanentwurfs. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Festsetzung das Planungsziel - nämlich die Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe - gefährdet. Denn die Begrenzung der Wohneinheiten gefährdet die wirtschaftliche Existenz der Landwirte.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit den Beschränkungen der zulässigen Wohneinheiten soll die weitere Umwandlung von größeren Gebäuden in eine Vielzahl von neuen Wohnungen mit Nebenanlagen und den damit verbundenen negativen Folgen für das Erscheinungsbild des Dorfs und einer Zunahme des Verkehrs vermieden werden. Der Ortsbildcharakter, der historisch durch die Landwirtschaft geprägt wurde und noch wird, würde sich andernfalls negativ in Richtung eines beliebigen Wohngebiets entwickeln.</p> <p>Nach Berechnung der Plangeberin werden dem landwirtschaftlichen Betrieb des Einwenders (2 x 2 =) 4 Wohnungen ermöglicht (bei Nichtberücksichtigung des Gebäudes Sülldorfer Kirchenweg 223, welches noch Anfang der 80er Jahre zum Betrieb gehörte und dann abgetrennt wurde). Diese Zahl der Wohneinheiten wird als ausreichend für die wirtschaftliche Existenzfähigkeit des Betriebes angesehen ist und damit in der Abwägung der privaten Belange angemessen berücksichtigt.</p>
18.1	Art der baulichen Nutzung	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	<p>Es ist nicht zu vereinbaren, dass für weite Teile des Grundstücks Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241 eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt wurde und auf anderen Grundstücken ausschließlich ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt wurde. Über das schutzwürdige Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung der bisherigen Nutzung ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu entscheiden.</p> <p>Von der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft sind die einzelnen Grundstücke des Plangebiets in unterschiedlichem Umfang betroffen. Während weite Teile des</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Flurstücke der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Hofstellen und unmittelbar anliegenden, als landwirtschaftliche Wohngebäude genehmigten Wohnhäusern wurden grundsätzlich als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um die die weitere Existenz dieser Betriebe zu sichern. Die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft entspricht u.a. den Zielen des § 1a Absatz 2 BauGB, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen und dementsprechend soweit wie möglich zu erhalten sind.</p> <p>Alle anderen Bestandsgebäude im Plangebiet, abseits der aktiven Hofstellen, werden entsprechend der dort vorhandenen Nutzungsstruktur als Dorfgebiet festgesetzt. Das vorhandene Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes des Einwenders mit dem Hofladen wird entsprechend der Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt.</p> <p>Die genehmigte Errichtung eines Mitarbeiterwohnhauses auf der Fläche des ehemaligen</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Grundstücks hier als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden, wird für andere Grundstücke vollumfänglich ein Dorfgebiet festgesetzt, in dem Wohnen als Regelbebauung zulässig ist.</p> <p>Darüber hinaus wurde auch der Ersatzbau für das abgängige Glashaus, mit Bescheid aus 2017 als Mitarbeiterwohnhaus genehmigt, hier als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Für dieses Gebäude ist eine Ausweisung als MD erforderlich, wenn sich der Plangeber ausschließlich an dem Bestand orientiert.</p>	<p>Glashauses steht planungsrechtlich in Übereinstimmung mit der Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft. Eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) ist dafür nicht erforderlich.</p>
	<p>Darüber hinaus liegt der Garten westlich des Haupthauses derzeit in einer Fläche für die Landwirtschaft. Dieser wird jedoch privat genutzt und ist daher als Dorfgebiet auszuweisen. Maßgebend für die Differenzierung ist nach der Begründung des Bebauungsplanes der tatsächlich vorhandene Bestand. Ein dahinterliegendes städtebauliches Planungsziel ist jedoch nicht ersichtlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Private Gärten von landwirtschaftlichen Betrieben werden in diesem Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt, insbesondere wenn sie gärtnerisch gestaltet sind und als Vorgärten vom Straßenraum her einsehbar sind und damit das Orts- und Landschaftsbild mitprägen. Rückwärtige Gärten hinter den Gebäuden sind teilweise weniger ortsbildprägend und werden von daher zusammen mit der Hauptnutzung des Grundstücks .d.h. hier als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, um dem Eigentümer mehr Spielraum für eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen.</p>
18.2	Landschaftsbild	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	<p>Die Ausweisung der mit C bezeichneten Flächen erfolgte nicht lastengerecht. Es ist kein schlüssiges städtebauliches Konzept erkennbar, welche Ausblicke mit der Ausweisung dieser Fläche geschützt werden sollen. Vielmehr erscheint die Festsetzung willkürlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dieser Festsetzung, soll sichergestellt werden, dass die bisher noch an vier Stellen entlang des Sülldorfer Kirchenwegs vorhandenen offenen Flächen und Sichtachsen mit der Möglichkeit der Landschaftswahrnehmung langfristig erhalten werden. Da ansonsten eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen weiterhin möglich ist, werden die privaten Belange in der Abwägung ausreichend berücksichtigt.</p>
18.3	Baugrenzen	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	<p>Bei den Festsetzungen der Baugrenzen orientiert sich der Plangeber völlig willkürlich an</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>dem vorhandenen Bestand (Seite 49 der Begründung des Bebauungsplanes), ohne dabei ein städtebauliches Konzept zu verwirklichen. Die Baugrenzen verlaufen am Südrand zum Wanderweg durch einen bereits seit 25 Jahren bestehenden Folientunnel und durch einen bereits vor 45 Jahren errichteten Schuppen parallel zum Schul- und Wanderweg. Der Bestand wird nicht hinreichend berücksichtigt. Die südlich gelegenen Bestandsgebäude erhalten keine Baufenster. In einem der Baukörper befand sich der ehemalige Schweinestall, welcher im Jahre 1838 errichtet wurde. Dieses Gebäude kann ohne die Vorsehung eines Baufensters nicht hinreichend erhalten werden, so dass dies gegen das Planungsziel - dem Erhalt der dorftypischen und historischen Baustrukturen - spricht. Dasselbe gilt für den Schuppen an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Auch der Schuppen, welcher an das Glashaus angrenzt, muss ein Baufenster erhalten. Dieser Baukörper wurde vor 22 Jahren zur Nutzung für pädagogische Zwecke umfunktioniert. Insbesondere wird der Baukörper nicht landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der beschränkten Baufelder werden weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs verhindert, welche dem Strukturwandel in der Landwirtschaft bzw. den individuellen wirtschaftlichen und betrieblichen Besonderheiten Rechnung tragen müssen. Die nächste Generation plant auch in der Landwirtschaft zu arbeiten, so dass auch für die Zukunft genügend Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes erhalten bleiben müssen. Die Grundfläche des Be-</p>	<p>Die Baugrenzen sind nach folgenden Maßstäben festgesetzt worden: Wohngebäude auf den landwirtschaftlichen Hofstellen erhielten eine Baugrenze, welche genau das jeweilig genehmigte Wohngebäude umfasst. Die weiteren, rückliegenden landwirtschaftlichen Nutzgebäude sind mit einer großflächigen Baugrenze gefasst, die sich an der genehmigten Bestandsituation orientiert, Abstandsflächen und die Brandschutzvorschriften berücksichtigt, sowie den Betrieben hier noch eine bauliche Erweiterung ermöglicht. Diese Vorgehensweise ist einheitlich und systematisch vorgenommen worden.</p> <p>Dem Betrieb werden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Möglichkeiten des Um- und Anbaus, des Abrisses und Neubaus, aber auch Möglichkeiten zum Neubau auf bisher unbebauter Fläche eingeräumt. Dem Betrieb wird es innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht, landwirtschaftliche Gebäude zu erweitern und neue Gebäude insbesondere im westlichen Bereich der Hofstelle zu errichten. So wird dem Betrieb beispielsweise der Neubau eines Gebäudes mit einem Maß von 20 x 40 = 800 qm Fläche ermöglicht. Ein weitergehendes städtebauliches Konzept ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Baugrenze im rückwärtigen südlichen Bereich umfasst nur teilweise die bestehenden Gebäude, weil diese nicht genehmigt wurden und zu nah am für die Naherholung wichtigen Verbindungsweg nach Rissen sowie am schützenswerten wegbegleitenden Gehölzbestand gebaut wurden (mindestens 3 m Abstand zum öffentlichen Weg notwendig).</p> <p>Das im Auftrag der BWVI / WL12 erstellte und vom Einwender zitierte Gutachten „Gesamtergebnis der einzelbetrieblichen Bewertung“ vom Oktober 2014 bezieht sich auftragsgemäß auf eine Bewertung der wirtschaftlichen Auswirkungen der 2014 geplanten,</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>triebs wird durch die geringen Baufenster verkleinert. Das Gutachten der BWVI / Hansen über die Existenzgefährdung der Betriebe schreibt eine Erweiterung um 30 % als Voraussetzung für die Existenzsicherung vor. Im Bebauungsplanentwurf stehen nicht genügend Lagermöglichkeiten zur Verfügung. Es ist kein Platz für eine Maschinenabstellmöglichkeit sowie ein Sandlager vorgesehen.</p>	<p>zwischenzeitlich geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 für die landwirtschaftlichen Betriebe im Gebiet. Der Bebauungsplan Sülldorf 4 mit seinen geplanten Festsetzungen wurde hierbei lediglich als ein Faktor zur Beurteilung der Auswirkungen insbesondere auf die Betriebe mit Hofstellen im Dorf mit herangezogen. Eine erforderliche Erweiterungsmöglichkeit der Betriebe um 30 % wird im Gutachten nicht genannt.</p>
	<p>Auf dem Flurstück 3490 sollte nach Absprache mit dem Amt im Rahmen eines Flächen-austauschs für ein Absetz- und Regenrückhaltebecken ein Baufeld eingetragen werden. Dies ist jedoch nicht erfolgt und nachzuholen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Realisierung eines Flächentausches ist noch nicht abschließend geklärt und erfolgt unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren.</p>
	<p>Es ist zu beachten, dass zwei vorhandene Gebäude auf dem Grundstück kein Baufenster erhalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei den vom Einwender genannten Gebäuden im Dorfgebiet handelt es sich um zwei schuppenartige bauliche Anlagen für die keine Genehmigungen vorliegen. Darüber hinaus stehen diese zu dicht unter einem schützenwerten Baum und halten den notwendigen Abstand zum südlich angrenzenden Knick nicht ein. Auch stehen die Schuppen zu nah am für die Naherholung wichtigen Verbindungsweg nach Rissen. Es wäre ein Abstand von mehreren Metern zum öffentlichen Weg notwendig. Von daher sollen sie planungsrechtlich nicht durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert werden. Anderenfalls könnten hier auch ungewünschte Nutzungen, wie z.B. Wohnnutzungen zulässig werden (s.o.).</p>
18.4	Anzahl der Wohneinheiten	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	<p>Die Bestimmungen des § 2 Nr. 2 im Vergleich zu § 2 Nr. 6 des Bebauungsplanentwurfs verstoßen gegen das Prinzip der Lastengerechtigkeit. Während nach § 2 Nr. 2 in Dorfgebieten je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig sind, gilt auf Flächen für die Landwirtschaft eine Maximalzahl von nur zwei</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Städtebaulicher Grund für die Beschränkung ist, dass größere Umnutzungsmöglichkeiten der bestehenden Höfe zu Wohnzwecken oder auch weitere Wohnungsneubauten im Dorf insgesamt das spezielle Ortsbild nachhaltig negativ verändern und dazu führen würden, dass noch mehr Verkehr in das Dorf fließt, für eine angespannte Verkehrssituation sorgt und auch für die verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe die Verkehrssituation mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Vieh bzw. Pferden im Straßenraum noch weiter er-</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Wohnungen. Es ist zu berücksichtigen, dass diese Festsetzung das Planungsziel - nämlich die Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe - gefährdet. Die Begrenzung der Wohneinheiten gefährdet die wirtschaftliche Existenz der Landwirte.</p> <p>Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass gemäß des Beschlusses der Bezirksversammlung Altona vom 28.6.2018 (Drucksache 20-4953) die Förderung von Werkswohnungen zur Entlastung des Wohnungsmarktes und der Umwelt gefordert wird. Sülldorf ist gut an den öffentlichen Nahverkehr durch die S-Bahnstation Sülldorf angebunden. Zudem können auch Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Unsere Mandantin bietet sogar eine Car-Sharing-Station an.</p>	<p>schwert würde. Mit diesem Bebauungsplan wird bereits eine Ausweitung der Wohnnutzung ermöglicht, da auch dem kleinsten Betrieb mindestens zwei Wohnungen ermöglicht werden. Dem Einwander werden entsprechend des Bebauungsplanentwurfs fünf Wohnungen ermöglicht. Zusätzlich wurde 2017 bereits ein weiteres Mitarbeiterwohnhaus rückwärtig genehmigt.</p>
18.5	Werkswohnungen	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	<p>Es ist auch zu berücksichtigen, dass gemäß des Beschlusses der Bezirksversammlung Altona vom 28.6.2018 (Drucksache 20-4953) die Förderung von Werkswohnungen zur Entlastung des Wohnungsmarktes und der Umwelt gefordert wird. Sülldorf ist gut an den öffentlichen Nahverkehr durch die S-Bahnstation Sülldorf angebunden. Zudem können auch Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Unsere Mandantin bietet sogar eine Car-Sharing-Station an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei der vom Einwander zitierten Drucksache 20-4953 der Bezirksversammlung Altona vom 28.6.2018 handelt es sich lediglich um ein Petitum zur Förderung von Werkswohnungen durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit der Finanzbehörde, vertreten durch den Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen, gemäß § 27 BezVG ein spezielles Förderprogramm für Mitarbeiterwohnungen aufzulegen und bei der Flächensuche und Flächenvergabe in Unternehmensnähe unterstützend tätig zu werden. Ein konkreter Bezug zu den Zielen des Bebauungsplanes Sülldorf 4 besteht daher nicht.</p>
18.6	Einzelhandel	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	Die Festsetzung des § 2 Nr. 1 ist abwägungs-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>fehlerhaft. Danach sind in Dorfgebieten nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und eine Größe von höchstens 300 m² Grundfläche nicht überschreiten. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind jedoch Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² als Regelbebauung zulässig. Die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben werden stetig vergrößert. Eine Beschränkung von 300 m² ist nicht zeitgemäß. Auch beschränkt sich § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht auf Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs.</p>	<p>Einzelhandelsbetriebe ab einer bestimmten Grundfläche werden in den Dorfgebieten ausgeschlossen, um nachteilige Auswirkungen in Hinblick auf das besonders zu schützende dörfliche Milieu, hier konkret die dörfliche Bau- und Verkehrsstruktur, zu verhindern. Die Zulässigkeit von Hofläden mit maximal 300 m² Verkaufsfläche wie er am Sülldorfer Kirchenweg 237 vorhanden ist, soll aber gesichert werden, weil diese ein kleinteiliges dörfliches Milieu aufweisen und sich auf landwirtschaftliche Produkte zur Deckung des täglichen Bedarfs konzentrieren. Eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung in Richtung eines normalen Einzelhandelsbetriebs als Nahversorger soll gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel im Sülldorfer Dorfkern nicht erfolgen, da solche Versorgungseinrichtungen bereits südlich der S-Bahn in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet vorhanden sind.</p>
18.7	Gewerbebetriebe	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	<p>Es ist kein Grund ersichtlich, warum das Grundstück mit einer „(F)“ - Fläche ausgewiesen wurde. Nach § 2 Nr. 5 des Bebauungsplanentwurfes sind sonstige Gewerbebetriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 unzulässig. Hiermit wird von der regelmäßig zulässigen Nutzung nach der BauNVO abgewichen, ohne dass dies erforderlich ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Da sich im Plangebiet größere ehemalige landwirtschaftliche Gebäude befinden, die nicht mehr entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden, könnte es attraktiv sein, diese beispielsweise als Kraftfahrzeugwerkstätten zu nutzen. Zum Schutz der besonderen städtebaulichen Struktur, der dörflichen Verkehrs- und Baustruktur soll dies ausgeschlossen werden. Um den landwirtschaftlich geprägten Charakter des alten Geest-Dorfes und sein besonderes Ortsbild zu erhalten, sind in den in der Planzeichnung mit „(F)“ gekennzeichneten Gebieten südlich des Lehmkuhlenwegs und östlich des Sülldorfer Kirchenwegs sonstige Gewerbebetriebe wie z.B. Kraftfahrzeugwerkstätten unzulässig. Diese Nutzungen sind als gebietsuntypisch einzustufen und werden deshalb in den städtebaulich besonders empfindlichen Teilen des Plangebiets ausgeschlossen.</p> <p>Es handelt sich bei den Einschränkungen um eine Anpassung der Planung aufgrund der örtlichen Besonderheiten und Erfordernisse im Sinne des § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO, auf dessen Grundlage die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Baugebieten gegliedert werden können. Die Hauptnutzungsarten des Dorfgebiets, wie die Landwirtschaft, das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe, bleiben im Wesentlichen gewahrt. Lediglich einzelne Gewerbebetriebe, die das besonders zu schützende Ortsbild erheblich beeinträchtigen könnten, werden eingeschränkt. Die allgemeine</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		Zweckbestimmung des Dorfgebiets bleibt damit jedoch gewahrt. Durch den Ausschluss sollen auch Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen und eine weitere Erhöhung des KFZ Verkehrsaufkommens im Dorf mit einem zu erwartenden verkehrlichen Engpass im Bereich der Bahnquerung vermieden werden.
18.8	Knickschutz	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	Die Festsetzung des § 2 Nr. 19 des Bebauungsplanentwurfes sowie die Ausweisung eines Knicks beeinträchtigt unseren Mandanten in unverhältnismäßiger Weise. Nach dieser Bestimmung sind entlang der Feldhecken und Knicks beidseits eine Beweidung, Bodenbearbeitung, Düngung oder Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln in einem Abstand von mindestens 2 m von der äußeren Linie der Gehölzstämme und mindestens 1 m zum Knickfuß unzulässig. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes soll die planerische Festsetzung die gesetzlich geschützten Biotopstrukturen von Knicks vor Beeinträchtigungen durch Viehverbiss, manuelle oder maschinelle Schädigungen schützen. Eine solche Festsetzung ist jedoch nicht erforderlich. Denn bereits die Baumschutzverordnung, die Knickverordnung sowie die Landschaftsschutzverordnung schützt die Knicks hinreichend. Eine weitere Verbreiterung des Schutzstreifens ist für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht angemessen. Darüber hinaus ist auch die Festsetzung eines Knicks zur Abgrenzung des Hofes und der Hausweide abwägungsfehlerhaft. Unsere Mandanten verlieren hierdurch einen 6 m breiten Streifen, der derzeit als Paddock oder Weide genutzt wird.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung eines Abstandes von mindestens 2 m von der äußersten Linie der begründet sich daraus, dass insbesondere Pferde, die im Plangebiet vorherrschend gehalten werden, die Gehölze verbeißen, so dass der Schutzabstand entsprechend zu vergrößern ist um den gesetzlich geforderten Schutz gewährleisten zu können. Entsprechend der Erfahrungen des Bezirksamts mit erheblichen Beeinträchtigungen an Knicks und Feldhecken durch den Verbiss von Pferden, soll die Festsetzung den bestehenden gesetzlichen Schutzanspruch abdecken. Insbesondere im Plangebiet des historischen Dorfes mit seinem Umfeld in einem Landschaftsschutzgebiet ist es erforderlich, diese besonders wertvollen Grünstrukturen mit den vorwiegend sehr alten Eichen zu schützen und zu erhalten.</p> <p>Das HmbBNatSchAG definiert lediglich einen Mindestabstand zum Schutz der Feldhecken, der im Bebauungsplan aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erweitert werden kann.</p> <p>Das vorgesehene Anpflanzgebot für eine Feldhecke westlich der Hofstelle ist einerseits zur Minderung der Beeinträchtigung für das Landschaftsbild durch visuelle Abgrenzung der Gebäude und Nutzungen nach Westen hin und andererseits zum anteiligen Ausgleich dieser Eingriffe erforderlich. Die vorgesehene Feldheckenstruktur dient auch dem Biotopverbund zu anschließenden Feldhecken und Knicks.</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
18.9	Baumschutz	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	<p>Die Festsetzung § 2 Nr. 17 ist nicht erforderlich. Die Bäume werden durch die Baumschutzverordnung hinreichend geschützt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei den Erhaltungsgeboten für Bäume und Sträucher und deren Ersatzpflanzgebot handelt es sich um eine Festsetzung zum Schutz und dauerhaften Erhalt des besonders geschützten Landschaftsbildes und der Gehölze im Landschaftsschutzgebiet. Sie dient auch dem Schutz von Altbäumen und Heckenstrukturen aus Gründen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes sowie dem gesetzlich vorgesehenen besonderen Schutzanspruch von Knicks und Feldhecken nach § 14 Absatz 2 Nr. 2 HmbBNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.</p> <p>Zum anderen handelt es sich bei den bestehenden Gehölzen auch um Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch Baumaßnahmen der Flächeneigentümer, die als Bedingung oder Auflage der Genehmigungen zur Einfassung und Eingrünung der Baukörper entsprechende Pflanzungen herzustellen hatten. Diese Pflanzungen sollen nachhaltig auch über den Bebauungsplan gesichert werden.</p>
18.10	Reitplatz - Paddock	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	<p>Nach § 2 Nr. 11 des Bebauungsplanentwurfes ist mit Ausnahme der mit „(K)“ bezeichneten Flächen auf den Flächen für die Landwirtschaft die Anlage von Reit- und Auslauflächen unzulässig und ganzjährig eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten, soweit diese Flächen nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzt werden.</p> <p>Die ausgewiesene Fläche auf dem Grundstück wird derzeit für Paddocks und Reitplätze genutzt, welches auch im Luftbild ersichtlich ist. Von diesem Bereich aus beobachten regelmäßig Spaziergänger die Aktivitäten auf der Weide und auf dem Reitplatz. Ohne die Lagerungsmöglichkeit auf den Flächen müssten unsere Mandanten anderen Orts Lager-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dieser textlichen Festsetzung und der entsprechenden Abgrenzung der (K)-Fläche in der Planzeichnung wird den landwirtschaftlichen Betrieben rückwärtig um die Hofstellen eine räumliche Begrenzung vorgegeben, in der die Anlage von nicht überdachten Reit- und Auslauflächen (Paddocks) zulässig sein soll. Solche Nutzflächen bestehen zum Teil bereits in diesen abgegrenzten Bereichen. Sie wurden insbesondere in den letzten zwei Jahrzehnten aus Gründen des Tierwohls (ganzjähriger freier Auslauf der Pferde) hergestellt. Aus Gründen des Landschaftsschutzes und zum Schutz des Ortsbildes ist es gewünscht, diese unbegrünten Flächen rückwärtig der Höfe vorzusehen.</p> <p>Die abgegrenzten Flächengrößen orientieren sich am Bestand der jeweiligen Betriebe in Abwägung mit den Belangen der städtebaulichen Ordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege.</p> <p>Die für den Betrieb abgegrenzte (K)-Fläche orientiert sich am Bestand aus dem Jahr 2011 und umfasst eine Fläche von 2.190 qm. Der Umfang dieser Fläche wird als ausreichend für die artgerechte Haltung der Pferde des Betriebs erachtet.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>stätten errichten dürfen. Dies steht jedoch im Widerspruch zum eigentlich Planungsziel nämlich eine weitere Bebauung zu verringern. Für den Betrieb eines Pferdehofes ist dieser Auslauf unabdingbar. Die übrigen Flächen reichen für eine artgerechte Haltung nicht aus.</p>	
18.11	Private Grünflächen	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	<p>Die Ausweisung privater Grünflächen ist im Hinblick auf die beeinträchtigten Belange abwägungsfehlerhaft. Unsere Mandanten sind mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche (Garten) belastet. Andere Eigentümer dagegen werden willkürlich bevorzugt, weil diese keine private Grünfläche erhalten. Beispielsweise erhält das Nachbarflurstück 2177 keine Ausweisung als private Grünfläche. Insbesondere hätte zur Freihaltung des betreffenden Bereiches genügt, kein durch Baugrenzen bestimmtes Baufenster auszuweisen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Da die Erhaltung der Grünflächen und Gärten im Plangebiet ein wichtiger Aspekt der zu erhaltenen historischen Struktur des Dorfes ist, wurden diese Flächen abgegrenzt und hierfür die Festsetzung als private Grünflächen getroffen.</p> <p>Die begrünten Gärten bilden einen geordneten Übergang zwischen den für die Naherholung wichtigen Straßen und den Gebäuden. Der Bebauungsplan setzt für die genannten Flächen auf den landwirtschaftlichen Grundstücken die derzeit ausgeübte Nutzung fest. Ein möglicherweise vorhandenes Interesse der Grundeigentümer, ihre Gärten zukünftig für andere Nutzungen zu entwickeln, musste gegenüber den gewichtigen öffentlichen Belangen des Landschafts- und Ortsbildschutzes sowie aus naturschutzfachlichen Erwägungen zurückstehen. Bei den landwirtschaftlichen Betrieben wurden dann Private Grünflächen auf den ansonsten als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Flurstücken abgegrenzt, wenn diese Gärten aufgrund der Gestalt und Größe für das Orts- und Straßenbild von besonderer Bedeutung sind und entsprechend nicht mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut werden sollen.</p> <p>In Abwägung der privaten Belange der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Bebaubarkeit ihrer Gärten wird der öffentliche Belang des Ziels eines Schutzes und Erhalts der für die besondere städtebauliche Struktur und für das besonders geschützte Landschaftsbild wichtigen Grünstrukturen als höherrangig erachtet.</p>
18.12	Baumschul- / Weihnachtsbaumkulturen	
	<p>Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176 Sülldorfer Kirchenweg 218, Flurstück 2470 / Schlankweg 18, Flurstück 14</p>	
	<p>Es ist kein Grund ersichtlich auf Flächen für die Landwirtschaft Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen nach § 2 Nr. 9 zu verbie-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Schutz des historischen Landschaftsbildes ist die Festsetzung erforderlich, um die</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>ten. Denn ein landwirtschaftlicher Betrieb muss mehrere Geschäftszweige eröffnen können, um dauerhaft am Markt zu bestehen.</p>	<p>Ausblickmöglichkeiten in die Landschaft auch langfristig sicherzustellen. Solche Flächen können z.B. durch die Höhe der Gehölze den Ausblick in die Landschaft stören. Im Plangebiet als Teil eines besonders geschützten Landschaftsschutzgebiets und eines Wasserschutzgebiets sind seit langem keine Weihnachtsbaumkulturen oder Baumschulnutzungen vorhanden und damit für das Gebiet untypisch. Solche Nutzungen sollen nach § 2 Nr. 9 der Verordnung zum Schutz der Landschaft und des historischen Dorfbildes mit seinen umliegenden, von Grünland- und Ackernutzung geprägten Flächen zukünftig auch nicht zugelassen werden. Sie beinhalten des Weiteren eine potenziell höhere Gefährdung der Grundwasserqualität im Wasserschutzgebiet durch den stärkeren Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln im Vergleich zur bisher üblichen Grünlandnutzung.</p>
18.13	Erschließung	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	<p>Die Zuwegung zum Lehmkuhlenweg von der Weide unserer Mandanten ist wichtig für den gefahrlosen Übergang der Pferde in die Feldmark und auf die weitere Hausweide.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird um einen Passus ergänzt, dass die Zuwegung vom Lehmkuhlenweg zur Weide des Einwenders am östlichen Rand der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) weiterhin ermöglicht werden soll.</p>
18.14	Lagerung Futtermittel	
	Sülldorfer Kirchenweg 237 und 241, Flurstück 2176	
	<p>Die Festsetzung des § 2 Nr. 13 ist abwägungsfehlerhaft. Denn die Interessen der Landwirtschaft werden nicht berücksichtigt. Nach der Vorschrift können Heu- und Strohballen nur außerhalb der mit "C" bezeichneten Flächen und auf Hofstellen gelagert werden. Dieser Platz reicht jedoch nicht, um einen gesamten Jahresvorrat zu lagern. Üblicherweise werden die Ballen foliiert und an den Rändern der Felder gelagert. Eine Ballenlagerung auf dem Hof schränkt die Nutzbarkeit des Hofgeländes massiv ein.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Diese Festsetzung stellt sicher, dass in den für das Landschaftserleben freizuhaltenen Sichtachsen keine das Landschaftsbild beeinträchtigenden Produkte der modernen Landwirtschaft langfristig gelagert werden und beschränkt die Lagerung von Heu- und Strohballen sowie Silagen auf Bereiche unmittelbar um die Hofstellen. Die oft mit Kunststoffolie ummantelten Großballen stellen in der unbebauten Landschaft einen Fremdkörper dar, der das Landschaftsbild beeinträchtigt und ausgeschlossen werden soll. Die kurzfristige Zwischenlagerung von Ballen während der Erntezeit bleibt von dieser Festsetzung unberührt. Die Eingrenzung der Lagerung der Ballen an den Hofstellen außerhalb der mit (C) bezeichneten Flächen orientiert sich am bestehenden Zustand. Auf den so bezeichneten Flächen fand auch bisher in der Regel keine Lagerung von Erntegut über Winter statt. Dieses wird auch langfristig für den jeweiligen Betrieb als wirtschaftlich zumutbar angesehen, da die Lagerung des Futtermittels in unmittelbarer Nähe zu den Ställen auch betriebswirtschaftlich sinnvoll ist. Der Einwender verfügt zudem über keine</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		mit (C) bezeichnete Fläche.
19.1	Baugrenzen	
	Lehmkuhlenweg 9 - 15, Flurstücke 3515, 3516, 3435, 3437	
	<p>Unter Beachtung der Grundsätze des Abwägungsgebots ist es nicht zu vereinbaren, dass auf dem Grundstück lediglich drei Gebäude ein Baufeld durch die festgesetzten Baugrenzen erhalten von insgesamt acht Gebäuden, während für andere Grundstücke im Plangebiet sämtlich vorhandene Baukörper ein Baufenster erhalten.</p> <p>Über das schutzwürdige Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung des bisherigen Bestandes ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu entscheiden. Das Gebot der gleichmäßigen und gerechten Lastenverteilung ist zu beachten. Danach dürfen die Festsetzungen nicht ohne sachlichen Grund zu ungleich starken Einschränkungen führen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 30.09.2014, Aktenzeichen: 2 D 87/13.NE). Sämtliche an der Straße Lehmkuhlenweg gelegenen Grundstücke erhalten Baufenster um eine straßennahe Bebauung zu ermöglichen. Lediglich auf dem o.g. Grundstück werden keine Baugrenzen um Baukörper, wie die Maschinehalle, die Scheune und die Garagen festgesetzt. Es fehlt eine städtebauliche Rechtfertigung, dass für den vorhandenen Bestand kein Baufenster festgesetzt wird, um eine Bebauungsmöglichkeit zu erhalten. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die Maschinehalle auf dem Flurstück 3516 keine Sicht auf das Hauptgebäude behindert. Es nicht erklärlich, warum die beste-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In den festgesetzten Dorfgebieten wurden nur die genehmigten Bestandsgebäude mit Wohnnutzung mit einer entsprechenden Baugrenze versehen. Dieses wurde einheitlich und keinesfalls willkürlich umgesetzt. Nicht mit einer Baugrenze versehen wurden ggf. Anbauten und nicht bewohnte Nebengebäude, wenn dies wegen der vorrangigen Planungsziele zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich war. Soweit diese Gebäude oder Gebäudeteile ohne eine Baugrenze im Bebauungsplan in der Vergangenheit vom Bezirksamts genehmigt wurden, genießen diese auch ohne eine Baugrenze weiterhin Bestandsschutz.</p> <p>Sind bestehende wohnlich genutzte Gebäude nur teilweise mit einer Baugrenze versehen, so hängt dieses weitestgehend mit einer entsprechenden Genehmigungslage des entsprechenden Gebäudeteils/Anbaus zusammen (z.B. Lehmkuhlenweg 11).</p> <p>Bei dem als „Scheune“ bezeichneten Gebäude handelt es sich um einen 1960 errichteten Maschinenschuppen, der zum Unterstellen von Landmaschinen genehmigt wurde. Die Außenwände sind mit Zementputz ausgeführt worden. Das Gebäude versperrt den Blick vom Lehmkuhlenweg auf die beiden historischen Gebäude des ehemaligen Hofes. Bei der sogenannten „Maschinenhalle“ handelt es sich um eine 1973 genehmigte Feldscheune, die ebenfalls die Sicht auf die historischen Gebäude einschränkt. Beide Gebäude genießen Bestandsschutz. Da hier keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet, wirken sie als störende Fremdkörper in dem historischen Ensemble. Hier eine Wohnnutzung zuzulassen, indem die Gebäude Baugrenzen erhielten, steht den Planungszielen entgegen. Was die Garagen betrifft, so sind diese auch ohne Baugrenzen zulässig (vgl. § 12 Abs. 1 BauNVO).</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>henden Gebäude nicht von Baugrenzen umfasst werden, wenn andere vergleichbare Bestandsgebäude ein Baufeld erlangen. Die Festsetzung der Baugrenzen im Dorfgebiet erfolgt hinsichtlich der Bestandsgebäude daher willkürlich.</p>	
19.2	Private Grünflächen	
	Lehmkuhlenweg 9 - 15, Flurstücke 3515, 3516, 3435, 3437	
	<p>Die Ausweisung privater Grünflächen ist im Hinblick auf die beeinträchtigten Belange abwägungsfehlerhaft. Unser Mandant ist in besonders großem Umfang mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche (Garten) belastet. Andere Eigentümer dagegen werden willkürlich bevorzugt, weil diese keine private Grünfläche erhalten. Insbesondere hätte zur Freihaltung des betreffenden Bereiches genügt, kein durch Baugrenzen bestimmtes Baufenster auszuweisen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Da die Erhaltung der Grünflächen und Gärten im Plangebiet ein wichtiger Aspekt der zu erhaltenen historischen Struktur des Dorfes ist, wurden diese Flächen von den festgesetzten Dorfgebieten eindeutig abgegrenzt und hierfür die Festsetzung als private Grünflächen getroffen. Die als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche ist mit Blick auf die privaten Belange einer baulichen Nutzung des Grundstücks als hinreichend groß für die dort zulässigen Nutzungen anzusehen. Eine weitere Bebauung des Grundstücks würde den vorgenannten Planungszielen widersprechen.</p> <p>Die begrünten Gärten bilden einen geordneten Übergang zwischen den Gebäuden und den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Ein möglicherweise vorhandenes Interesse der Grundeigentümer, ihre Gärten zukünftig als zusätzliches Bauland zu entwickeln, musste gegenüber den gewichtigen öffentlichen Belangen des Landschafts- und Ortsbildschutzes sowie aus naturschutzfachlichen Erwägungen zurückstehen.</p> <p>In Abwägung der privaten Belange der Grundstückseigentümer in den Dorfgebieten hinsichtlich der Bebaubarkeit ihrer Gärten wird der öffentliche Belang des Ziels eines Schutzes und Erhalts der für die besondere städtebauliche Struktur und für das besonders geschützte Landschaftsbild wichtigen Grünstrukturen als höherrangig erachtet. Die weitere Bebaubarkeit von Gärten wäre auch nach dem altem Planungsrecht nur in Form von landwirtschaftlichen Gebäuden zulässig gewesen.</p> <p>Eine weitere Bebauung der Gartenflächen wäre also nur für landwirtschaftliche Betriebe zulässig gewesen. Eine vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der festgesetzten Privaten Grünflächen (Gärten) kann nicht erkannt werden. Bei den landwirtschaftlichen Betrieben wurden dann Private Grünflächen auf den ansonsten als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Flurstücken abgegrenzt, wenn diese Gärten aufgrund der Gestalt und Größe für das Orts- und Straßenbild von besonderer Bedeutung sind und entsprechend nicht mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut werden sollen.</p>

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
19.3	Anzahl der Wohneinheiten	
	Lehmkuhlenweg 9 - 15, Flurstücke 3515, 3516, 3435, 3437	
	<p>Die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten auf höchstens drei Wohnungen in Gebäuden in Dorfgebieten ist abwägungsfehlerhaft. Denn bei dieser Festsetzung wird die Größe der Gebäude nicht betrachtet. Insbesondere das Hauptgebäude hat eine erhebliche Größe der Grundfläche. Für dieses besonders große Gebäude maximal drei Wohnungen zuzulassen und im Gegenzug in wesentlich kleineren Gebäuden ebenfalls drei Wohneinheiten zuzulassen ist unverhältnismäßig.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei einer Begrenzung der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB gibt es keinen Bezug zur Größe der Gebäude und der Wohnfläche in den jeweiligen Gebäuden. Bei größeren Gebäuden sind dementsprechend größere Wohnungen oder auch andere Nutzungen entsprechend der Dorfgebietsausweisung möglich.</p>
20.1	Baugrenzen	
	Sülldorfer Kirchenweg 218, Flurstück 2470 / Schlankweg 18, Flurstück 14	
	<p>Die Festsetzungen der Baugrenzen auf den Grundstücken Schlankweg 18 und Sülldorfer Kirchenweg 218 sind abwägungsfehlerhaft. Die Baufenster sind zu klein bemessen. Insbesondere das Baufeld auf dem Grundstück Schlankweg 18 ist kleiner als der bisherige Bestand. Aus unerklärlichen Gründen ist das Bestandsgebäude teilweise von der Baugrenze nicht umfasst, wobei Nachbargrundstücke in der Umgebung ein vollständiges Baufenster für den bisherigen Bestand erhalten. Die Festsetzungen der Baugrenzen hinsichtlich der bestehenden Gebäude werden daher willkürlich vorgenommen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück Schlankweg 18 eine gärtnerische Nutzung</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In den Dorfgebieten wurden nur die genehmigten Bestandsgebäude mit Wohnnutzung mit einer entsprechenden Baugrenze versehen. Die Baugrenze in den genauen Abmessungen des Bestandsgebäudes Schlankweg 18 wird um 5 m zurückgeschoben, um bei einer Neuerrichtung langfristig einen städtebaulich gewünschten, ausreichenden Abstand des Wohngebäudes zur Straße zu erhalten (vgl. Kapitel 5.1.1 der Begründung). Bestehende und genehmigte Nebengebäude, wie die Nebengebäude auf dem Grundstück Sülldorfer Kirchenweg 218, besitzen grundsätzlich Bestandsschutz.</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>durch einen Folientunnel seit 1982 betrieben wird. Dasselbe gilt für das Grundstück Sülldorfer Kirchenweg 218. Auch hier erhalten zwei bestehende Gebäude kein Baufenster.</p>	
	<p>Darüber hinaus plant unsere Mandantin auf dem Flurstück 2470 eine gärtnerische Nutzung mit entsprechenden Gebäuden, sodass auch hier Baufelder einzuzeichnen sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Hinter dem Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 218 wird die Nutzung einer Teilfläche des Flurstücks zum Unterglasanbau im Rahmen des Erwerbsgartenbaus ermöglicht. Diese Ausweisung berücksichtigt den vorgetragenen Wunsch des Grundeigentümers nach einer möglichen Errichtung von Gewächshäusern. Die vorgenommene Abgrenzung einer solchen Nutzung im nördlichen Bereich des Flurstücks berücksichtigt auch das Ziel, dieses Flurstück im angemessenen Umfang für das Landschaftserleben zu sichern und einen Ausblick auf das Dorf und die Landschaft aus Richtung des südlich gelegenen Dorfzuges zu erhalten.</p>
20.2	Pflanzgebote	
	Sülldorfer Kirchenweg 218, Flurstück 2470 / Schlankweg 18, Flurstück 14	
	<p>Die Verpflichtung zur Anpflanzungen von festgesetzten Bäumen und Sträuchern in § 2 Nr. 18 des Bebauungsplanentwurfes beeinträchtigt unsere Mandantin und ist daher abzulehnen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Feldhecken resultieren aus den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bei der Errichtung von neuen baulichen Anlagen (Gewächshäusern) nördlich dieser vorgesehenen Anpflanzung. Die Neuanpflanzungen werden als Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs in das besonders geschützte Landschaftsbild vorgesehen und dienen als fachlich geeignete Ausgleichsmaßnahme nach § 15 Absatz 2 BNatSchG.</p> <p>Es kann nicht erkannt werden, dass der Umfang und die Lage der vorgesehenen Erhaltungs- oder Anpflanzgebote den Einwender unverhältnismäßig einschränken. Sollten nachweislich Durchfahrten oder Triften an anderer Stelle als vorgesehen oder ergänzend notwendig sein, so könnte dieses im Genehmigungsverfahren nach der Landschaftsschutzverordnung und über eine Befreiung von der Festsetzung ermöglicht werden.</p>
20.3	Erschließung	
	Sülldorfer Kirchenweg 218, Flurstück 2470 / Schlankweg 18, Flurstück 14	
	<p>Die Ausweisung einer Verkehrsfläche auf dem privaten Grundstück ist abwägungsfehlerhaft,</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im östlichen Bereich der Stichstraße Heerhof werden Verkehrsflächen zur Versickerung</p>

Anlage 4

Nr.	Stellungnahmen - Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	da die eigentumsrechtlichen Interessen nicht hinreichend berücksichtigt werden.	des auf der Verkehrsfläche anfallenden Oberflächenwassers benötigt (ca. 60 m ² Teilfläche des Flurstücks 1392 mit bisheriger privater Gartennutzung und ca. 100 m ² des Flurstücks 2470 mit bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche). Die dazu notwendigen eigentumsrechtlichen Regelungen werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren getroffen.

Nr.	Fristgerechte Stellungnahmen - TÖB	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
21.1	Landwirtschaft - Nutzungseinschränkungen	
	Landwirtschaftskammer	
	<p>Die in den beiden vorangegangenen Stellungnahmen vom 19. bzw. 30.11.2010 und vom 22.06.2011 erwähnten Kritikpunkte der Landwirtschaftskammer haben leider nach wie vor keine Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf Sülldorf 4 gefunden. Deshalb möchte ich mit diesem Schreiben nochmals wichtige Problemfelder aus landwirtschaftlicher Sicht erwähnen, die sich im Wesentlichen aus dem § 2 der Verordnung vom 18.07.2018 ableiten und in einer neuen Fassung berücksichtigt werden sollten:</p>	Kenntnisnahme
21.2	Baugrenzen	
	Landwirtschaftskammer	
	<p>Im Wesentlichen gilt für alle betroffenen Betriebe, dass die Baugrenzen um die Hofstellen zu eng gefasst sind, da schon jetzt die Baugrenzen mit bereits bestehenden Gebäuden fast voll-ständig „aufgefüllt“ sind. Die Möglichkeit der 50%igen Überschreitung der Grundfläche (Nr. 3) gilt nur für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19, Absatz 4, Satz 1 BauNVO) und bezieht sich z. B. nicht auf landwirtschaftliche Gebäude. Eine Erweiterungsmöglichkeit der Betriebe, wie für die Zukunft gewünscht, wäre so kaum möglich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung der Baugrenzen ist das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit der Situation der landwirtschaftlichen Betriebe, der auch zahlreiche Ortstermine und Gespräche unter Einbeziehung der für die Landwirtschaft zuständigen Behörde (BWVI) vorausgegangen waren. Die Plangeberin hat die Belange somit sorgfältig ermittelt, diese bewertet und mit den widerstreitenden öffentlichen Belangen wie insbesondere dem Naturschutz und der Landschaftspflege sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes abgewogen. Entsprechend werden zur Wahrung und Entwicklung der wirtschaftlichen Grundlagen angemessene, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. So wird die Errichtung z.B. von weiteren Ställen und Reithallen auf den Betriebsflächen in einem städtebaulich und landschaftsplanerisch noch vertretbaren Umfang gewährt. Aufgrund der unterschiedlichen Betriebsgrößen und Grundstückszuschnitte ergeben sich auch unterschiedliche Erweiterungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe die in jedem Einzelfall abgewogen und in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.</p>

Anlage 4

Nr.	Fristgerechte Stellungnahmen - TÖB	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
21.3	Mistplatten	
	Landwirtschaftskammer	
	<p>Eine seitliche Begrenzung von Mistplatten sollte außerhalb der Baugrenzen „generell“ (und nicht „ausnahmsweise“, Nr. 7) zugelassen werden, um das Austreten von wassergefährdeten Stoffen somit leichter zu verhindern (siehe auch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen vom 18.4.2017).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Diese Festsetzung dient dem Schutz der dörflichen Baustruktur und des Landschaftsbildes. Landwirtschaftliche Nutzflächen sollen im größtmöglichen Umfang von baulichen Anlagen freigehalten und diese, wenn notwendig, angrenzend an die Hofstellen errichtet werden. Der Schutz des Grundwassers vor wassergefährdeten Stoffen kann statt durch seitliche Begrenzungsmauern auch durch andere bauliche Maßnahmen (z.B. Drainrinnen) gesichert werden. Durch die Ausnahmeregelung kann eine für das Landschaftsbild verträgliche Lokalisierung erreicht werden.</p>
21.4	Baumschul- / Weihnachtsbaumkulturen	
	Landwirtschaftskammer	
	<p>Dass Baumschul- und Weihnachtskulturen nicht für jedermann „schön“ anzusehen sind, kann akzeptiert werden. Aber der Geschmack anderer kann nicht höher bewertet werden als die unternehmerische Freiheit eines anderen. Außerdem muss die Anlage solcher Kulturen sowieso erst genehmigt und der „Eingriff“ dann ausgeglichen werden. Es besteht somit also keine Notwendigkeit diesen Passus unter Nr. 9 beizubehalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Schutz des historischen Landschaftsbildes ist die Festsetzung erforderlich, um die Ausblicksmöglichkeiten in die Landschaft auch langfristig sicherzustellen. Im Plangebiet als Teil eines besonders geschützten Landschaftsschutzgebiets und eines Wasserschutzgebiets sind seit langem keine Weihnachtsbaumkulturen oder Baumschulnutzungen vorhanden und sollen deshalb zum Schutz der Landschaft und des historischen Dorfbildes mit seinen umliegenden, von Grünland- und Ackernutzung geprägten Flächen zukünftig auch nicht zugelassen werden. Die Baumschulnutzung und eine Aufzucht von Weihnachtsbäumen sind für das Gebiet untypisch. Solche Flächen können z.B. durch die Höhe der Gehölze den Ausblick in die Landschaft stören. Sie beinhalten des Weiteren eine potenziell höhere Gefährdung der Grundwasserqualität im Wasserschutzgebiet durch den erhöhten Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Vergleich zur bisher üblichen Grünland- oder Ackernutzung.</p>
21.5	Zaunhöhen	
	Landwirtschaftskammer	
	<p>Eine maximal festgeschriebene Zaunhöhe von 1,5 m bzw. 1,2 m (Nr. 10 und 12) kann nicht aus rein ästhetischen Gründen verlangt werden. Die Zaunhöhe bemisst sich ausschließ-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu den Besonderheiten der städtebaulichen Eigenart gehören im gesamten Bereich der Rissen Sülldorfer Feldmark die Einfriedung der Weideflächen mit entsprechenden Weidezäunen für Rinder und Pferde. Diese Weidezäune begleiten den Naherholungsuchenden</p>

Anlage 4

Nr.	Fristgerechte Stellungnahmen - TÖB	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>lich aufgrund der Tierart, die umzäunt werden soll. Bei Hengsten z. B. gilt eine empfohlene Zaunhöhe von bis zu 1,6 m.</p>	<p>als verbindendes milieuprägendes Merkmal vom Dorf in die weitere Feldmark. Zur Vermeidung stilfremder Veränderungen und gebietsuntypischer Entwicklungen im Landschaftsschutzgebiet durch milieuschädigende Veränderungen ist es erforderlich, dass in Ergänzung zu der Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs auch detaillierte Gestaltungsfestsetzungen zu den Weidezäunen getroffen werden. Traditionell sind im Gebiet nur Einfriedungen mit einer niedrigeren Höhe als 1,5 m vorhanden. Höhere Zäune, auch solche die nicht an öffentlichen Wegen liegen, könnten das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Im Übrigen gilt ohnehin nach § 11 HBauO generell eine maximale Zaunhöhe von 1,5 m zu öffentlichen Wegen und Grünflächen. Nach Bestandsaufnahme der Plangeberin überschreiten die bisher üblichen Weidezäune für Rinder und Pferde im Gebiet die Höhe von 1,5 m nicht. Sollte ein Halter von besonders sprunghaften Pferderassen oder von Hengsten zukünftig einen höheren Weidezaun benötigen, so könnte dieses auf dem Befreiungswege ermöglicht werden. Dieses würde dann aber weiterhin die Ausnahme bleiben. Höhere Zäune stören das besonders geschützte städtebauliche Erscheinungsbild des Dorfes und der Landschaft im Landschaftsschutzgebiet.</p>
21.6	Grundflächenzahl (GRZ)	
	Landwirtschaftskammer	
	<p>Die innerhalb der Baugrenzen festgesetzte GRZ von 0,8 wird nach der Tabelle in Artikel 2, § 6a, Nr. 6 (BGBl., Teil I, Nr. 25 vom 12.5.2017, S. 1063) einem „urbanen Gebiet“ zugeordnet, obwohl es sich hier nicht um innerstädtische Bereiche, sondern um landwirtschaftliche Betriebe handelt, die gerade nicht in einem urbanen, sondern in einem dörflichen Umfeld liegen. Für solche Gebiete („Dorf- oder Mischgebiete“) ist nach dieser Tabelle eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Warum wird diese hier nicht verwendet?</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Plangebiet wird lediglich für das Schulgrundstück und die Feuerwehr eine GRZ festgesetzt. Die Werte betragen dort lediglich 0,6 bzw. 0,5 (nicht 0,8). In den Dorfgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die bestandsorientierten Baugrenzen, die Festsetzung der zulässigen Grundfläche in § 2 Nr. 3 der VO und die zulässige Geschosigkeit der Gebäude hinreichend genau bestimmt. Die Festsetzung einer GRZ in den Dorfgebieten ist daher nicht erforderlich.</p>
21.7	Reitplatz - Paddocks	
	Landwirtschaftskammer	
	<p>Es wurde schon auf die beschränkte Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe innerhalb der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Genehmigte Reit- und Auslaufflächen außerhalb der abgegrenzten K-Flächen und Bau-</p>

Anlage 4

Nr.	Fristgerechte Stellungnahmen - TÖB	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Baugrenzen hingewiesen, erschwert wird eine Vergrößerung von Reit- und Auslauflächen oder ähnlicher Nutzung auch durch die sehr enggefassten „K-Flächen“. Einige aktuelle Reit- und Auslauflächen sind heute schon größer als die geplanten „K-Flächen“. Wie würde man hiermit verfahren? Müssten die Flächen rückgebaut werden oder hätten diese Flächen Bestandsschutz?</p> <p>Eine ganzjährig geschlossene Grasnarbe zu erhalten, ist sicherlich auch im Sinne der Landwirte, nur lässt sich dies z. B. witterungsbedingt nicht immer gewährleisten. Wie soll bei einer möglichen Umsetzung des B-Plans mit solchen „Ausnahmesituationen“ umgegangen werden?</p>	<p>grenzen genießen Bestandsschutz. Ohne entsprechende Genehmigung hergestellte Reit- und Auslauflächen müssen ggf. zurückgebaut werden. Inwieweit ein Rückbau solcher Anlagen gefordert werden wird, ist im Genehmigungsverfahren zu klären.</p> <p>Vorübergehende, witterungsbedingte Offenbodenbereiche auf Grünlandflächen (z. B. Matschstellen im Bereich der Weidegatter durch Rinder oder Pferde oder betrieblich für wenige Wochen notwendige Auslauflächen für Pferde) sind hiervon nicht betroffen. Nicht zulässig ist jedoch die ganzjährliche Nutzung bzw. der Betrieb von dauerhaften Auslauf- und Reitflächen außerhalb dieser abgegrenzten Bereiche um die Hofstellen mit einer ganzjährig weitgehend vegetationslosen Oberfläche.</p>
22.1	Wasserschutz / Grundwasserschutz	
	BUE – Umweltschutz – Grundwasserschutz (BUE / U12)	
	<p>Bezüglich der Kapitel 3.2.4 Wasserschutzgebiet und 4.2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Wasser) sowie zum Kapitel 5.12.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Aktualisierungs- und Änderungsanmerkungen gegeben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>In weiterer Rücksprache mit der BUE/U12 am 20.08.18 wird die Begründung in den Kapiteln 3.2.4 sowie 4.2.4.1 entsprechend angepasst. Im Kapitel 5.12.3 wird keine Änderung vorgenommen.</p>

Bebauungsplanentwurf Sülldorf 4**Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23. Mai bis 24. Juni 2011 statt. Insgesamt wurden 16 Stellungnahmen fristgerecht abgegeben.

Die Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen wird grundstücks- bzw. personenbezogen in Abfolge des Eingangs der Schreiben vorgenommen.

Während der Auslegung ging auch eine zweite Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hamburg ein. Dieses mit der Begründung, dass ihre Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum Arbeitskreis I nicht ausreichend berücksichtigt worden sei. Die Abwägung hierzu erfolgt gesondert am Ende der Tabelle.

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
1) Grundstückseigentümer Sülldorfer Kirchenweg 276 (Flurstück 1210)	Als Stellungnahme ging vom Bürger ein sogenannter „Widerspruch“ ein. Es wird im Schreiben weiterhin ausgeführt, dass eine ausführliche Stellungnahme noch nachgereicht wird.	Leider ist in der Folge keine weitere Stellungnahme des Bürgers eingegangen. Da dem Amt in der gesetzlich vorgesehenen Frist keine sachlich relevante Einwendung zum Bebauungsplanentwurf mitgeteilt wurde, kann diese Stellungnahme im weiteren Planverfahren nicht berücksichtigt werden. Wie in der Veröffentlichung zur öffentlichen Auslegung hingewiesen, ist es gesetzlich nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB vorgesehen, zur Beteiligung der Öffentlichkeit, den Bürgern während der einmonatigen Auslegung die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu geben.
2) Grundstückseigentümer Sülldorfer Kirchenweg 258, 262, 264 und 266 (Flurstück 3133)	Baugrenzen und Erweiterungsmöglichkeiten Es wird „Einspruch“ gegen den Bebauungsplan eingelegt. Die eingezeichneten Baugrenzen sind nicht richtig. Es ist nach dem Plan verboten, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in entsprechender Größe durchzuführen. Aussiedlungsmöglichkeit Eine Aussiedlung des Hofes in die Feldmark muss möglich sein. Ausgleichsmaßnahmen Einige Ausgleichsmaßnahmen sind nicht durchführbar.	Die Baugrenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe wurden bestandsorientiert so gewählt, dass erforderliche Brandschutzbestimmungen und Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Vor Festsetzung der Baugrenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt und deren Wünsche weitgehend berücksichtigt. Bauliche Erweiterungen und Umstrukturierungen werden in ausreichendem Maße entsprechend der Planungsziele gelenkt zugelassen (vgl. Begründung Kap. 5.1). Eine mögliche Aussiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben ist nicht Gegenstand des B-Plans. Eine Betriebsaussiedlung wird jedoch auch nicht für erforderlich gehalten, da den derzeitigen Betriebsstandorten im Dorf eine ausreichende Erweiterungsmöglichkeit gegeben wird. Im Grundzug wurden die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Vorwege mit dem Betriebsleiter abgesprochen. Nach Auffassung des Amtes sind die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für eine Erweiterung des Betriebes durchführbar. Die Ausgleichsfläche außerhalb des B-Plans wurde bisher bereits längere Zeit extensiv genutzt und die zu-

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
<p>3) Grundstückseigentümer Schlankweg 14 (Flurstücke 13 und 3307)</p>	<p>Bestandsgebäude und Zuwegung auf privater Grünfläche Bitte um Aufnahme kürzlich genehmigter und in Grundkarte fehlender Nebengebäude in Bestandsdarstellung. Berücksichtigung Zuwegung über Flurstück 3307 und entsprechende Anpassung der privaten Grünflächen.</p>	<p>geordnete Teilfläche befindet sich an der westlichen Grenze des Flurstücks.</p> <p>Um die Zufahrt über das Flurstück 3307 zur Garage zu ermöglichen und die genehmigten Garagen bauleitplanerisch zu berücksichtigen, wird das Dorfgebiet um 6 m nach Süden und 4 m nach Osten ausgeweitet und die private Grünfläche entsprechend verkleinert. Der Forderung nach einer Aufnahme der genehmigten Nebengebäude und rückwärtigen Gartenhäuschen in die Planzeichnung wird in dem Umfang nachgekommen, wie diese in der zugrundeliegenden offiziellen Deutschen Stadtgrundkarte des Landesvermessungsamtes mit aktualisiertem Stand dargestellt sind. Ansonsten besitzen bestehende, genehmigte Nebengebäude Bestandsschutz, auch wenn sie nicht in der Planzeichnung dargestellt sind. Eigene Ergänzungen von Baukörpern durch die Stadtplanung des Bezirks in der Planzeichnung sind nicht vorgesehen und werden auch nicht als erforderlich erachtet.</p>
<p>4) RA Grundstückseigentümer Sülldorfer Kirchenweg 218, (Flurstück 2470)</p>	<p>Festsetzungen zu Grundstück (Dorfgebiet, Baugrenzen, Private Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft, Freihaltung Ausblicke, Anpflanz- und Erhaltungsgebote) Gegen alle Maßnahmen, wie sie der Bebauungsplanentwurf vorsieht, werden „Rechtsmittel“ eingelegt. Die Bürger sind mit den Festsetzungen nicht einverstanden. Eine Existenzgefährdung des Gartenbetriebs mit derzeitigen Verkaufsstandort Sülldorfer Landstraße 180 bezüglich deren Zukunftsplanung wird insbesondere angeführt (Kopie aus betrieblichen Gutachten der Landwirtschaftskammer Hamburg 2004 zur zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit wird beigelegt). Im Gutachten wird es dem Betrieb nahegelegt, auf dem Flurstück 2470 eine Gewächshausanlage für den Direktabsatz aufzubauen und so die derzeit verstreut liegenden Anbau- und Verkaufsfächen hier zu zentralisieren. Auf dem Flurstück 2470 wird der Bau eines neuen Betriebes mit einer ca. 2500 qm großen Gewächshausanlage sowie einer Freiverkaufsfläche empfohlen. Eine Zuwegung über die Straße Op'n Hainholt wäre anzustreben.</p>	<p>Der Gartenbaubetrieb hat seinen Sitz zur Zeit außerhalb des Plangebiets an der Sülldorfer Landstraße 180. Die Planfestsetzungen ermöglichen es dennoch, zukünftig eine Betriebsverlagerung in das Plangebiet auf das Flurstück 2470 durchzuführen. Die Ausführungen des Gutachtens zu einer Gewächshausanlage werden weitgehend berücksichtigt und entsprechend § 2 Nr. 7 der VO eine erwerbsgartenbauliche Produktionsfläche im Unterglasanbau bis zu einer bebaubaren Grundfläche von 2260 qm im nördlichen Bereich des Flurstücks, im unmittelbaren Anschluss an das Dorfgebiet, zugelassen (ausgewiesene Fläche insgesamt 2.830 qm). Entsprechend der Ausweisung im B-Plan wäre die Nutzung des bestehenden Gebäudes als Wohn- und Verkaufsgebäude im Dorfgebiet und die Errichtung der Gewächshäuser auf der abgegrenzten landwirtschaftlichen Fläche zulässig.</p> <p>Die bestehende Zuwegung des Flurstücks über den Sülldorfer Kirchenweg soll so beibehalten werden, da diese Straße verkehrstechnisch breiter ausgebaut ist als die Straße Op'n Hainholt und so auch die freizuhaltende Fläche für eine freie Aussicht in die Landschaft (c) ebenso vor Beeinträchtigungen geschützt wird, wie die zu erhaltende Weißdornhecke zur Einfassung des Flurstücks entlang der beiden Straßen.</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
<p>5) RA Grundstückseigentümer Lehmkuhlenweg 9-15 (Flurstück 8)</p>	<p>Beschränkung der Wohnungszahl Keine gerechte Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen. Teile der vorgesehenen Festsetzungen sind zur Erreichung des Planungsziels nicht geeignet oder nicht erforderlich. Zur Erhaltung des denkmalschutzwürdigen Ensembles Nr. 9 und 11 ist es notwendig, höhere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Gebäude zu erzielen. Nutzungseinschränkungen entsprechend der geplanten Festsetzungen und generelle Beschränkung der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude im Dorfgebiet nach § 2 Nr. 2 der Verordnung sind ohne individuelle Berücksichtigung der Größe des Gebäudes geschehen und damit nicht gerecht. Vorschlag zur weiteren Ausdifferenzierung der zulässigen Wohnungen entsprechend Größe des Bestandsgebäudes und Vorschlag zur Heraufsetzung der zulässigen Wohnungen für das große Gebäude Nr. 9 auf sechs zulässige Wohnungen zur Nutzbarkeit im angemessenen Umfang.</p>	<p>An der Beschränkung der höchstzulässigen Wohnungsanzahl von höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude im Dorfgebiet nach § 2 Nr. 2 der VO wird festgehalten. Diese Wohnungsanzahl wird als ausreichend auch zum wirtschaftlichen Erhalt der Gebäude angesehen. Bei einer Erhöhung der höchstens zulässigen Wohnungen je Wohngebäude im angeregten Maße besteht bei der notwendigen Gleichbehandlung anderer größerer Gebäude im Plangebiet die Gefahr, dass sich der Charakter des Dorfes und der Einzelgebäude so stark verändert, dass das Planungsziel eines Erhalts der besonderen dörflichen Struktur nicht erreicht würde. Ein weitergehender Umbau ehemaliger landwirtschaftlicher Wohn- und auch Wirtschaftsgebäude mit einer Vielzahl von Wohnungen würde den zu erhaltenden Dorfcharakter negativ verändern. Mehrfamilienhäuser sind in dem Plangebiet als bauliche Fehlentwicklungen zu bezeichnen und bilden einen Fremdkörper in der schützenswerten Dorfstruktur. Weitere Mehrfamilienhäuser sollen vermieden werden (vgl. Begründung Kap. 5.1.5.2).</p> <p>Für den wirtschaftlichen Erhalt der Gebäude könnten entsprechend der Gebäudegröße unterschiedlich große Wohnungen entstehen und darüber hinaus ist auch die Nutzung der Gebäude durch sonstige zulässige Nutzungen möglich.</p>
	<p>Baugrenzen Mit den Festsetzungen sind erhebliche Beeinträchtigungen des nach Grundgesetz geschützten Eigentums verbunden. Die mit dem Grundeigentum verbundene Baufreiheit wird auf Null reduziert. Jegliche Gestaltungsfreiheit wird genommen. Eine gerechte Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen ist nicht erkennbar. Die Einschränkung der Baufreiheit zur Erreichung der Planungsziele einer dörflichen Baustruktur ist so nicht erforderlich. Keine neuen Baukörper und keine Entwicklungsmöglichkeiten durch bestandsorientierte Festsetzung der Baukörper gegeben. Mehr als die Hälfte der Baukörper dürfte im Falle einer Zerstörung entsprechend der Planung nicht wieder errichtet werden. Auch die Nebengebäude wie ehemalige</p>	<p>Das Gebäudeensemble ist ein erkanntes Denkmal.</p> <p>Nebengebäude erhalten im Bebauungsplan grundsätzlich keine Baugrenzen. Genehmigte Nebengebäude besitzen aber Bestandsschutz.</p> <p>Zur Erreichung des Planungsziels der Erhaltung der einmaligen dörflichen Bebauungsstruktur mit unbebauten Flächen im Dorf ist die Begrenzung der Baufreiheit notwendig (vgl. Begründung Kap. 5.1).</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
	<p>Maschinenhalle, Viehstall und Schweinestall sollten deshalb Baugrenzen erhalten.</p> <p>Dorfgebiet und private Grünfläche Die ausgewiesene private Grünfläche im süd-westlichen Bereich des Flurstücks sollte auf den östlichen Verlauf angepasst und damit das ausgewiesene Dorfgebiet vergrößert werden.</p>	<p>Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche wird entsprechend der aktuellen Gartenflächen ausgewiesen. Daran wird festgehalten, da hier die bauliche Entwicklung in der Dorfrandlage abgeschlossen werden soll und unbebaute Ausblicke z.B. von der öffentlichen Grünfläche im Westen in Richtung Südosten erhalten werden sollen. Die Errichtung weiterer Nebengebäude südlich des Wohnhauses widerspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans und dem ausgewiesenen Erhaltungsbereich zum Schutz der dörflichen Baustruktur.</p>
<p>6) RA Grundstückseigentümer Schlankweg 19 (Flurstück 2220 außerhalb B-Plan)</p>	<p>Abgrenzung B-Plangebiet – Einbeziehung des Grundstücks in den B-Plan Das Flurstück 2220 mit seinem landwirtschaftlichen Betrieb ist Teil des Sülldorfer Dorfkerns muss deshalb auch in das B-Plangebiet aufgenommen werden. Die Abgrenzung des Plangebiets erscheint in diesem Sinne willkürlich. Die hiermit verbundene Sonderbehandlung des Flurstücks und des Betriebes entspricht in keiner Weise den tatsächlichen Verhältnissen. Es ist kein Grund ersichtlich, warum dieses Grundstück anders behandelt wird, als die übrigen Sülldorfer Grundstücke. Das Grundstück bildet einen Teil der Dorfstruktur, dessen Schutz durch den Bebauungsplan angestrebt wird. Auch der Milieuschutzbericht bezieht dieses Grundstück ausdrücklich in den Dorfkern als Dorfgebiet mit ein. Gleiches ergibt sich aus den Festsetzungen des Baustufenplans und die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Nur durch die Einbeziehung des Grundstücks in den B-Plan kann das Planungsziel auch hinsichtlich des nordwestlichen Teils des Plangebietes erreicht werden.</p> <p>Aktualität der Gutachten Der größte Teil der Gutachten, die der Erarbeitung des Bebauungsplans zugrunde liegen, sind veraltet und spiegeln die tatsächliche Situation nur unzulänglich wider (Stadtbilduntersuchung von 1980, Milieuschutzbericht von 1985 und Ag-</p>	<p>Dem Plangeber steht es frei, eine zweckmäßige Abgrenzung des Bebauungsplangebietes zu finden.</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb und die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Einwenders befinden sich außerhalb des B-Plangebiets. In so fern ist der Grundstückseigentümer nicht von den Festsetzungen des B-Plans direkt betroffen.</p> <p>Für den Grundstückseigentümer ändert sich durch den B-Plan nichts, da für seine Flächen zunächst weiterhin der Baustufenplan Iserbrook-Sülldorf gilt. Der Betrieb und seine Nutzflächen befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplans Rissen 44 / Sülldorf 18, der sich ebenfalls noch im Entwurf befindet. Im Rahmen dieses B-Planverfahrens wird über die künftigen Festsetzungen zu den angesprochenen Flächen entschieden. Der landwirtschaftliche Betrieb bleibt Teil des Dorfes Sülldorf unabhängig von der Abgrenzung der jeweiligen Plangebiete.</p> <p>Zur Öffentlichen Plandiskussion am 17.06.2003 wurde der landwirtschaftliche Betrieb am Rand des Dorfes im Übergang zur Feldmark mit in den B-Planentwurf Rissen 44 / Sülldorf 18 übernommen, weil sich die Betriebsflächen rund um den Betrieb in die westliche und nördliche Feldmark anschließen und zu jener Zeit noch Bauabsichten von Seiten des Bürgers zur Ausweitung des Betriebes in die Feldmarkflächen bestanden.</p> <p>Bei der Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und beim Arbeitskreis I wurden keine aktualisierten Gutachten nachgefordert. Die wesentlichen Elemente zur Beurteilung der dörflichen Gesamtsituation, der städtebaulichen Struktur und des Landschaftsbildes haben sich kaum verändert. Das im Rahmen der Gutachten verschiedentlich auf mögliche zukünftige Planungen eingegangen wird, die heute keine Rolle mehr spielen, wird als nicht erheblich für die aktuelle Bebauungsplanung eingeschätzt. Ehemals geplante Anbin-</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
	<p>rarstrukturelles Gutachten von 1992). Ob es sich somit um geeignetes Abwägungsmaterial i.S. § 2 (3) BauGB handelt, wird angezweifelt und die Erstellung von neuen Gutachten mit städteplanerischen Bezügen gefordert.</p>	<p>dungen an die Autobahn oder eine damals angedachte Hochlage der S-Bahn südlich am Rand des Plangebiets waren nicht Kern der Untersuchungen und sind für die städtebauliche Einschätzung der Dorfstruktur nur von untergeordneter Bedeutung. Die aktuelle Bestandsausrichtung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe ist bekannt und wurde berücksichtigt. Eine Aktualisierung der Gutachten wird deshalb nicht als notwendig erachtet.</p>
	<p>Baugrenzen, Flächen für die Landwirtschaft und private Grünflächen Großflächige Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft mit bestandsorientierten Baugrenzen und Abgrenzung von privaten Grünflächen wird als einseitige Planung zur Erhaltung des Bestandes ohne eine gerechte Abwägung i.S. des § 1 (7) BauGB gesehen, die jegliche eigene Entfaltungsmöglichkeit nimmt.</p> <p>Um Ausblicksmöglichkeiten von den Straßen in die umgebende Landschaft zu sichern und eine geordnete Struktur zu erhalten, ist es nicht erforderlich, Flächen für die Landwirtschaft und private Grünflächen dem gegenwärtig geplanten Umfang festzusetzen. Die Baugrenzen sollten nur Korridore absichern.</p>	<p>Entsprechend der Aufstellungsbeschlüsse von 1989 soll durch die Bebauungsplanung „der ursprüngliche Dorfkern von Sülldorf in seiner Struktur erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung bewahrt werden. Für Teile des Plangebiets sollen Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt werden, um die Mischung aus ortsbildprägenden ländlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden des 19. Jahrhunderts und unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte zu erhalten.“ Der Plan sieht im Wesentlichen Ausweisungen von Baugrenzen entsprechend dem Bestand vor. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der landschaftlichen Betriebe auf ihren landwirtschaftlichen Nutzflächen sind den noch bestehenden Höfen direkt zugeordnet und beschränken sich auf das notwendige Maß. Dadurch soll erreicht werden, dass die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Hofanlagen in einem städtebaulich und landschaftsplanerisch verträglichen Maß erfolgen. Die Baugrenzen sollen die für die Bewirtschaftung der Höfe nötigen Erweiterungen im vorgesehenen Rahmen zulassen und sind zugleich so bemessen und ausgerichtet, dass die typische Ortsstruktur und besonders erholungswirksame Ausblicke von den Dorfstraßen in die umgebende Feldmark erhalten werden. Vor Festsetzung der Baugrenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt und deren Wünsche weitgehend berücksichtigt. Bauliche Erweiterungen und Umstrukturierungen werden in ausreichendem Maße entsprechend der Planungsziele gelenkt zugelassen (vgl. Begründung Kap. 5.1.). Private Grünflächen werden dort festgesetzt, wo bestehende Gärten sind und diese für die zu erhaltende dörfliche Baustruktur von Bedeutung sind. Eine gerechte Abwägung im Sinne des § 1 (7) des BauGB wurde somit vorgenommen.</p> <p>(Zu gesicherten Ausblicksmöglichkeiten s. Stellungnahme in der Folge).</p>
	<p>Beschränkung der zulässigen Wohnungen und auf Notwendigkeit für den landwirtschaftlichen Betrieb Die vorgesehene Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit im unmittelbaren Umfeld der Gebäude im Dorf auf die Landwirtschaft bzw. den Gartenbau ohne die Gewährung jeglichen Entwicklungspotenzials vernachlässigt die privaten Interessen der Grundstückseigentümer. Eine</p>	<p>Entsprechend § 1a (2) Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>Mit den Beschränkungen bei den zulässigen Wohnungen soll die weitere Umwandlung von größeren Gebäuden in eine Vielzahl von neuen Wohnungen mit Nebenanlagen, und mit den damit verbundenen negativen Folgen für das Erscheinungsbild des Dorfs und einer Verstärkung des Verkehrs, vermieden werden (vgl. Begründung Kap. 5.1.5.2).</p> <p>Für die bisher nach Baustufenplan einzig zulässigen Gebäude war ebenfalls eine Beschränkung auf die Landwirtschaft vorgesehen. Regelhaft war für die Landwirtschaft ein Wohnhaus für die Familie des Betriebsleiters und ein Wohnhaus als Altenteiler genehmi-</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
	<p>dauerhafte Erhaltung der Dorfstruktur wird nur möglich sein, wenn es den Grundstückseigentümern (Landwirtschaftlichen Betrieben) gestattet wird, ihre Gebäude und Grundstücke einer für Dorfgebiete typischen und verträglichen Nutzung - insbesondere für nicht störende Gewerbe und zu Wohnzwecken - zuzuführen. Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen im Dorfgebiet auf höchstens drei je Wohngebäude ohne genauere Berücksichtigung der Größe der Gebäude ermöglicht keine kostendeckende Nutzung der größeren Gebäude.</p>	<p>gungsfähig. Die baurechtliche Öffnung mit der Zulässigkeit von bis zu 2 Wohnungen in den Wohngebäuden auf den Flächen für die Landwirtschaft und bis zu 3 Wohnungen in Wohnhäusern im Dorfgebiet lässt bereits eine Zunahme der Wohnnutzungen im Dorf zu, beschränkt sie jedoch noch auf ein erwartetes verträgliches Maß. Diese Wohnungsanzahl wird als ausreichend auch zum wirtschaftlichen Erhalt der Gebäude angesehen. Für den wirtschaftlichen Erhalt der Gebäude können entsprechend der Gebäudegröße unterschiedlich große Wohnungen entstehen und im Dorfgebiet ist auch die Nutzung der Gebäude durch sonstige zulässige Nutzungen möglich. Mehrfamilienhäuser sind in dem Plangebiet als bauliche Fehlentwicklungen zu bezeichnen und bilden einen Fremdkörper in der schützenswerten Dorfstruktur. Weitere Mehrfamilienhäuser sollen vermieden werden.</p>
	<p>Bestandsorientierte Baugrenzen Die geplanten bestandsorientierten Baugrenzen lassen keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu und vernachlässigen damit die privaten Belange der Grundstückseigentümer und verletzen die grundrechtlich geschützte Baufreiheit. Für die Erhaltung der dörflichen Struktur und der Ausblicke in die Landschaft ist diese starke Beschränkung jedoch nicht erforderlich. Gestalterische Vorgaben und größere Baugrenzen unter Berücksichtigung von Sichtfenstern reichen aus.</p>	<p>Zur Erreichung des Planungsziels einer Erhaltung der einmaligen dörflichen Bebauungsstruktur und mit unbebauten Flächen im Dorf ist die Begrenzung der Baufreiheit notwendig. (Zu gesicherten Ausblicksmöglichkeiten s. Stellungnahme in der Folge).</p>
	<p>Baugrenzen auf Flächen für die Landwirtschaft Die gravierenden Einschränkungen der Baumöglichkeiten auf den Flächen für die Landwirtschaft sind mit den privaten Belangen der Landwirte nicht zu vereinbaren und den formulierten städtebaulichen Zielen teilweise sogar abträglich. Landwirtschaftliche Betriebe müssen sich heute zur Erhaltung des Betriebes stärker ausweiten können als dies im Plan bisher vorgesehen ist. Sonst droht die Betriebsaufgabe oder Aussiedlung mit einer Verödung der landwirtschaftlichen Dorfstruktur und Flächen. Es muss auch gewährleistet werden, dass die Betriebe ihre Produkte vor Ort vermarkten dürfen.</p>	<p>Zum Schutz des besonderen Dorfcharakters sollen keine erheblich größeren, maßstabsprenghenden Baugrenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe als Bauoptionsflächen vorgehalten werden (s.o.). Vor Festsetzung der Baugrenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt und deren Wünsche weitgehend berücksichtigt. Bauliche Erweiterungen und Umstrukturierungen werden in ausreichendem Maße entsprechend der Planungsziele gelenkt zugelassen und sind ausreichend zur Existenzsicherung (vgl. Begründung Kap. 5.1 und 5.11). Eine stärkere Ausweitung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude über die vorgesehenen Baugrenzen hinaus, wäre in Zukunft auch über eine Befreiung möglich, eine Notwendigkeit hierzu wird jedoch derzeit nicht gesehen, da für die bestehenden Betriebe jeweils noch unbebaute Flächen innerhalb des Baugrenzen vorhanden sind. Eine Direktvermarktung der vom landwirtschaftlichen Betrieb hergestellten Produkte wurde bei dem betreffenden Betrieb berücksichtigt und ist grundsätzlich als untergeordneter Betriebszweig auch auf den Betriebshöfen auf den ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft möglich.</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
	<p>Ausgleichsflächen Die Zuordnung von Ausgleichsflächen zu den im Plan ermöglichten Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe erscheint zu frühzeitig. Die zugeordneten Ausgleichsflächen nach § 2 Nr. 8 der Verordnung werden derzeit noch genutzt und teilweise sogar bebaut.</p>	<p>Entsprechend der baugesetzlichen und naturschutzrechtlichen Vorgaben sind Ausgleichsflächen für bauleitplanungsrechtlich ermöglichte Eingriffe mit dem Bebauungsplan festzusetzen. Da der Bebauungsplan auf fünf landwirtschaftlichen Betriebsflächen einen möglichen Eingriff nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet, müssen nach § 1a Absatz 3 BauGB entsprechende Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts getroffen werden (vgl. Begründung Kap. 5.12.3).</p> <p>Die zugeordneten Ausgleichsflächen sind nach Kenntnis des Amtes nicht bebaut. Die Nutzungen der Flächen müssten sich entsprechend der Ausgleichsmaßnahmenplanung anteilig ändern, wenn die landwirtschaftlichen Betriebe neue Betriebsgebäude innerhalb der Baugrenzen errichten oder weitere Flächen erheblich verändern (z.B. versiegeln).</p>
	<p>§ 2 Nr. 10: Farbe der Zaunpfosten Diese Festsetzung ist eine zu weitgehende Einschränkung der Handlungsfreiheit der Landwirte. Freie Gestaltung der Zäune sollte möglich sein – kein Museumsdorf.</p>	<p>Mit dieser Festsetzung soll einer Verunstaltung des Dorfes und der Landschaft z.B. mit einer ortsuntypischen Einfriedigung entgegengewirkt werden. Durch nicht mehr den regionalen Traditionen folgende Materialverwendung und Farbauswahl bei landwirtschaftlichen Zäunen erscheinen Weidezäune immer häufiger störend in der Landschaftswahrnehmung. Auffällige Farben, wie z.B. eine weiße Lackierung der Weidezäune, würden den zu schützenden Dorfcharakter stören (vgl. Begründung Kap. 5.7 und 5.11).</p>
	<p>§ 2 Nr. 10: Zäune mit mindestens 2 m Abstand zu Knicks und Feldhecken Zum Schutz der Knicks ist dieser Abstand nicht notwendig. Zäune könnten unmittelbar am Knickfuß aufgestellt werden, ohne dass Knick beeinträchtigt würde. Erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen so nicht gerechtfertigt.</p> <p>§ 2 Nr. 19: Nutzungseinschränkungen an den Knicks und Feldhecken Beeinträchtigung der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ohne Erfordernis zum Schutz der Knicks und Feldhecken. Schutz ab Knickfuß wird als ausreichend erachtet.</p>	<p>Die Festsetzung dient der Konkretisierung des Schutzanspruchs der gesetzlich geschützten Feldhecken und Knicks mit ihren Wurzeln und Kronen nach § 14 Absatz 2 Nr. 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG). In der Anlage zu dem Gesetz wird ausgeführt, dass sich der gesetzliche Schutz auf einen beidseitigen Streifen von mindestens 1,5 m von der äußersten Linie der Gehölzstämmen bei Feldhecken und sich bei Knicks auf die Breite des Knickfußes sowie die eventuell anschließenden Grabens zuzüglich eines beiderseitigen Streifens von 1 m Breite bezieht. Dieser Schutzbereich ist als Mindestanspruch von einer beeinträchtigenden Bewirtschaftung freizuhalten. Da insbesondere Pferde Gehölze stark verbeißen und somit die geschützten Biotopstrukturen schädigen können, wird eine einheitliche Festsetzung zur Konkretisierung der bestehenden gesetzlichen Regelung als notwendig erachtet.</p> <p>Die Wurzeln der Gehölze reichen bei älteren Bäumen weit über diese 2 m Abstand hinaus und Schädigungen von Starkwurzeln können z.B. durch Pilzinfektionen in der Folge bis zum Absterben der Überhälter führen.</p>
	<p>§ 2 Nr. 11: Geschlossene Grasnarbe Bei artgerechter Pferdehaltung mit Notwendigkeit der Herstellung von Paddocks so nicht möglich.</p>	<p>Die Festsetzung ist so zu verstehen, dass im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft die Weideflächen nicht so stark überweidet werden dürfen, dass diese kaum noch einen nennenswerten Pflanzenwuchs aufweisen. Die Anlage von Paddocks als eingezäunte, dauerhafte Auslaufflächen für Pferde unterliegt der Genehmigungspflicht nach der</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
		Landschaftsschutzgebietsverordnung und ist als Eingriff nach § 14 BNatSchG zu betrachten.
	<p>§ 2 Nr. 12: Einschränkung für Flächen zur Freihaltung von Ausblicken Zu starke Einschränkung der persönlichen Gestaltungsfreiheit für Bepflanzung, Zäune und Hecken. Dies zur Sicherung der Ausblicke nicht so weitreichend erforderlich.</p>	<p>Mit dieser Festsetzung von Flächen mit einem gesicherten Ausblick in die Landschaft, soll sichergestellt werden, dass die bisher noch an vier Stellen entlang des Sülldorfer Kirchenwegs vorhandenen offenen Flächen mit der Möglichkeit der Landschaftswahrnehmung langfristig erhalten werden. Dieser Erhalt umschließt auch die verbindliche Freihaltung der Flächen von höherem Gehölzaufwuchs. Eine maximale Höhe der Gehölze auf 1,2 m wird festgesetzt, um sicherzustellen, dass nicht nur große Menschen den Ausblick genießen können und der jährliche Neuaustrieb der Heckengehölze nicht zum Zuwachsen der Aussicht bis zum nächsten Schnitttermin führt (vgl. Begründung Kap. 5.11). Ein Verzicht auf diese Festsetzung würde die Gefahr mit sich bringen, dass ein Ausblick z.B. durch Gehölzzuwachs oder die Anpflanzung von höheren Gehölzen nicht mehr gesichert wäre.</p>
	<p>§ 2 Nr. 13: Lagerung von Heuballen Die kurzfristige Lagerung von Heuballen an Knicks auf landwirtschaftlichen Flächen muss auch aus Lagerkapazitätsgründen weiterhin möglich sein, sonst auch Errichtung von weiteren Lagerhallen o.ä. notwendig.</p>	<p>Die Lagerung von Silagen oder Heuballen auf den hofnahen Flächen innerhalb der bestehenden oder geplanten Abpflanzungen zur offenen Feldflur sind möglich und betriebswirtschaftlich am Ort der Verwendung auch sinnvoll. Mit einer längerfristigen Lagerung des Erntematerials auf den offenen Flächen wird das Landschaftserleben gestört und örtlich auch der Pflanzenaufwuchs und der Boden beeinträchtigt. Die kurzfristige Lagerung von Heuballen o.ä. während der Erntezeit bleibt von der Festsetzung unberührt.</p>
	<p>§ 2 Nr. 15: Festsetzungen zur Nutzung des Wölbackers Bestehende gesetzliche Regelungen reichen zum Schutz aus – Kritik wegen Überreglementierung.</p>	<p>Diese Festsetzung dient der Präzisierung der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung und sichert die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche als Weide. Eine im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft sonst mögliche Veränderung der Bodenstruktur, und damit Schädigung der historisch bedeutsamen Flächenausformung, soll unterbunden werden (vgl. Begründung Kap. 5.12.3).</p>
	<p>§ 2 Nr. 25: Gestaltung der Gebäudeaußenwände Zur Erreichung des Planziels nicht erforderlich. Unnötige Einschränkung der persönlichen Gestaltungsfreiheit. Außenwände aus rotem Ziegel oder Holz baulich nicht überall möglich. Ausnahmeregelung sollte gleich mit aufgenommen werden.</p>	<p>Für das positive und zu schützende Erscheinungsbild des Dorfes sind die traditionellen Baumaterialien von hoher Bedeutung. Durch Nichtbeachtung der historischen Bausubstanz würde nicht allein das harmonische Erscheinungsbild eines Gebäudes beeinträchtigt, sondern auch das Ortsbild in seinem Charakter gestört (vgl. Begründung Kap. 5.7). Zur Vermeidung stilentfremdender Veränderungen der historischen Bausubstanz und gebietsuntypischer Entwicklungen durch milieuschädigende bauliche Veränderungen und Neubauten ist es daher erforderlich, dass in Ergänzung zu der Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs auch detaillierte Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden, die dazu beitragen, dass sich Bauformen und Baumaterialien von Gebäuden, Dächern, Fassaden und Zäunen in das besondere Umfeld des Dorfes einfügen. Die Festsetzung dieser Regelungen erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
		<p>(HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370). Wenn die Einhaltung der Festsetzung wirklich nicht möglich sein sollte, könnten hiervon in begründeten Ausnahmefällen Befreiungen erteilt werden.</p>
	<p>§ 2 Nr. 27: Untergliederung horizontaler Fensterbänder an landwirtschaftlichen Gebäuden Festsetzung insbesondere bei Pferdeställen so nicht möglich, da hiermit Beeinträchtigungen in der Tierhaltung verbunden wären. Unnötige Erschwernis bei der Pferdehaltung.</p>	<p>Eine Erschwernis in der Pferdehaltung durch diese Festsetzung kann nicht erkannt werden. Abmessungen der vertikalen Strukturen oder bestimmte Abstände zwischen ihnen werden nicht vorgegeben. Generell soll durch die Untergliederung von Fensterbändern, z.B. an großen Reithallen oder Ställen, eine bessere Einfügung der landwirtschaftlichen Gebäude in das historische Dorf gewährleistet werden. Gegliederte Gebäude fügen sich besser in das Dorfbild ein und große Gebäude wirken so weniger massiv.</p>
<p>7) Grundstückseigentümer Sülldorfer Kirchenweg 261 (Flurstück 2539)</p>	<p>Bedürfnisse der Landwirte nicht berücksichtigt Es wurden vorzugsweise die Interessen der Natur-, Landschafts- und Denkmalschützer umgesetzt und die Interessen der Landwirte, die zur Erhaltung des Dorfcharakters maßgeblich beitragen, wurden nicht angemessen berücksichtigt. Auffallend viele Auflagen für die Landwirte.</p> <p>Beachtliche Verletzung der Vorschriften zur Bauleitplanung Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sowie BauGB mangelhaft berücksichtigt. Erhebliche veränderte Regelungen zum bestehenden Baustufenplan mit negativen Auswirkungen auf Landwirte. Der Bürger erhebt einen sogenannten „Widerspruch“ gegen Aufhebung des derzeit gültigen Baustufenplans und gegen den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe Existenzfähigkeit der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe wird nicht ausreichend berücksichtigt. Festsetzungen führen zu Einkommenseinbußen.</p> <p>Bauantrag für landwirtschaftliches Gebäude Verwaltungsgericht und Bauamt entschieden, dass die Errichtung eines landwirtschaftlichen</p>	<p>(s. Stellungnahme zu Anregung 6)</p> <p>Der sogenannte Widerspruch wird als Einwendung i.S. von § 47 (2a) VwGO behandelt. Entsprechend § 8 (2) BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zu den Darstellungen des F-Plans und des Landschaftsprogramms bestehen keine Widersprüche (vgl. Begründung Kap. 3). Mit dem Bebauungsplan soll die noch vorhandene dörfliche Struktur des Ortskerns Sülldorf gesichert werden. Der derzeit rechtsgültige Baustufenplan, der für den alten Dorfkern Sülldorfs im Wesentlichen „Besonders geschütztes Wohngebiet - Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig –“ vorsieht, vermag dies nicht mehr zu leisten. Die Beschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe z.B. durch die Vorgabe von Baugrenzen werden zur Erreichung der Planungsziele als notwendig erachtet.</p> <p>(s. Stellungnahme zu Anregung 6). Durch die Sicherung der Attraktivität des Dorfes wird es auch erwartet, dass sich die Attraktivität der Reit- und Pensionspferdebetriebe für deren Kunden noch verbessert. Einkommenseinbußen für Landwirte durch den B-Plan werden nicht erwartet. Den landwirtschaftlichen Betrieben werden ausreichende Möglichkeiten zur Flächenbewirtschaftung eingeräumt.</p> <p>Der Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Flurstück 2539 widerspricht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Sülldorf 4 und wird deshalb auch nicht mit den beantragten Baugrenzen aufgenommen. Nach dem</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
	<p>Gebäudes zulässig und genehmigungsfähig nach gültigem Planrecht ist. Die Flächenfestsetzung nach § 2 Nr. 12: Sicherung der Ausblicke ist nicht nachvollziehbar, da diese Fläche kleinflächig von einem Knick begrenzt ist. Verstoß gegen Grundzug einer gerechten Abwägung.</p>	<p>Bebauungsplanentwurf soll das betreffende Teilgrundstück mit der Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft zur Freihaltung von Ausblicken in die offene Landschaft von einer Bebauung freigehalten werden. Stadtplanerisch wird mit dieser geplanten Ausweisung das Ziel verfolgt, letzte, noch erhaltene Ausblicke vom zentralen Sülldorfer Kirchenweg in die umgebende Landschaft zu sichern und das bisher noch locker bebaute Dorfgebiet mit seinem besonderen Charakter zu erhalten. Der Knick an der westlichen Grundstücksgrenze wird durch regelmäßige Pflege bei Erhalt der Überhälter auf den Stock gesetzt, so dass wiederkehrend auch weite Ausblicke möglich sind, wie dies auch regelmäßig zur Winterzeit der Fall ist.</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb wurde vor mehreren Jahren bereits aus dem Dorf heraus an den Feldweg 65 verlagert und befindet sich etwa 500 m von dem Grundstück entfernt. Eine solche Halle könnte bei betrieblicher Notwendigkeit unmittelbar an die bestehende Hofstelle gebaut werden. Im Entwurf zum Bebauungsplan Rissen 44 / Sülldorf 18 sollen für den Hof ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen werden.</p>
<p>8) Grundstückseigentümer Sülldorfer Kirchenweg 269 (Flurstück 15)</p>	<p>Baugrenzen und Bestandssicherung des Betriebes Nebengebäude werden für Betrieb Lohnunternehmen und Galabau benötigt und müssen deshalb mit Baugrenze versehen werden, die gewisse Veränderung und Anpassung ermöglicht. Genügender Platz für Stellplätze muss gewährleistet sein.</p>	<p>Die genehmigten Nebengebäude haben Bestandsschutz. An der Festsetzung wird im Übrigen festgehalten, weil die Errichtung von in der Nutzung untergeordneten Nebengebäuden im ausgewiesenen Dorfgebiet zulässig ist und die Ausweisung von Baugrenzen hier dem Planungsziel widersprechen würde, den rückwärtigen Bereich der Grundstücke von einer Bebauung freizuhalten, um den besonderen, landschaftlichen Charakter des Dorfes zu erhalten.</p> <p>Entsprechend der gewählten planzeichnerischen Festsetzungen ist die Unterbringung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf dem Flurstück möglich.</p>
<p>9) Grundstückseigentümer Sülldorfer Kirchenweg 221 (Flurstück 3152)</p>	<p>Baugrenzen, Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe Existenzfähigkeit der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe wird nicht ausreichend berücksichtigt. Verstoß gegen Grundzug einer gerechten Abwägung. Nur unzureichende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs möglich. In den vorgesehenen Baugrenzen wäre z.B. die Anlage einer weiteren Reithalle kaum möglich. Bestehende Gebäude fehlen in der Plan-darstellung. Ausweitung der Baugrenzen erforderlich.</p> <p>Beschränkung der zulässigen Wohnungen in Gebäuden auf landwirtschaftlichen Flächen</p>	<p>(s. Stellungnahme zu Anregung 6 und 7).</p> <p>Der Bau einer weiteren Reithalle in der Größe der bestehenden Reithalle mit ca. 1430 qm Fläche wäre in den festgesetzten Baugrenzen im Anschluss an die bestehende Halle möglich. Die geplanten Baugrenzen werden als ausreichend für den langfristigen Erhalt des Betriebes erachtet.</p> <p>Eine Darstellung von weiteren bestehenden Nebengebäuden in die Planzeichnung wird in dem Umfang nachgekommen, wie diese in der zugrundeliegenden offiziellen Deutschen Stadtgrundkarte des Landesvermessungsamtes mit aktualisiertem Stand dargestellt sind. Ansonsten besitzen bestehende, genehmigte Nebengebäude generell Bestandsschutz, auch wenn sie nicht in der Planzeichnung dargestellt sind. Eigene Ergänzungen von Baukörpern durch die Stadtplanung des Bezirks in der Planzeichnung sind nicht vorgesehen und werden auch nicht als erforderlich erachtet.</p> <p>Der Anregung wird in so weit gefolgt, als dass die Anzahl der höchstens zulässigen Wohnungen für das gesamte Altgebäude gilt. Der in seiner Funktion obsolete Heuboden des</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
	<p>auf zwei Wohnungen Historische Nutzung Heuboden im alten Wohnwirtschaftsgebäude nicht mehr gegeben. Ausbau des Heubodens zum Erhalt der Bausubstanz so wirtschaftlich aber nicht möglich. Streichung des Erfordernisses einer Notwendigkeit für den landwirtschaftlichen Betrieb und Heraussetzung auf 4 zulässige Wohnungen für das Gebäude wird gefordert.</p>	<p>als Denkmal erkannten Wohnwirtschaftsgebäudes könnte somit als Wohnung genutzt werden. (sonst s. Stellungnahme zu Anregung 5 und 6).</p>
	<p>§ 2 Nr. 10: Farbe der Zaunpfosten Diese Festsetzung ist eine zu weitgehende Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der Landwirte. Freie Gestaltung der Zäune sollte möglich sein – Tradition hat sich überholt.</p>	<p>(s. Stellungnahme zu Anregung 6).</p>
	<p>§ 2 Nr. 12: Einschränkung für Flächen zur Freihaltung von Ausblicken Zu starke Einschränkung der persönlichen Gestaltungsfreiheit für Bepflanzung, Zäune und Hecken. Dies zur Sicherung der Ausblicke nicht so weitreichend erforderlich.</p>	<p>(s. Stellungnahme zu Anregung 6).</p>
	<p>§ 2 Nr. 11: Geschlossene Grasnarbe Bei artgerechter Pferdehaltung mit Notwendigkeit der Herstellung von Paddocks so nicht möglich.</p>	<p>(s. Stellungnahme zu Anregung 6).</p>
	<p>§ 2 Nr. 12+13: Lagerung von Heuballen Ausschluss der Lagerung von Heuballen auf Ausblicksflächen und nur unmittelbar an den Höfen so nicht möglich. Es muss auch aus Lagerkapazitätsgründen weiterhin möglich sein, auf den Flächen zu lagern, sonst auch Errichtung von weiteren Lagerhallen o.ä. notwendig.</p>	<p>(s. Stellungnahme zu Anregung 6).</p>
	<p>Aktualität der Gutachten Der größte Teil der Gutachten, die der Erarbeitung des Bebauungsplans zugrunde liegen, sind veraltet und spiegeln die tatsächliche Situation nur unzulänglich wider (Stadtbilduntersuchung von 1980, Milieuschutzbericht von 1985 und Agrarstrukturelles Gutachten von 1992). Ob es sich</p>	<p>(s. Stellungnahme zu Anregung 6).</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
	somit um geeignetes Abwägungsmaterial i.S. § 2 (3) BauGB handelt, wird angezweifelt und die Erstellung von neuen Gutachten mit städteplanerischen Bezügen gefordert.	
<p>10) Bürgerinitiative „Erhaltet Sülldorf“</p>	<p>Dorfbrunnen Bitte um Aufnahme des alten Dorfbrunnens im Heerhof als „Erkanntes Denkmal Einzelanlage“</p>	<p>Der Dorfbrunnen ist derzeit nicht in der Denkmalliste oder als erkanntes Denkmal gelistet. Die Anregung zur Unterschutzstellung des Dorfbrunnens wurde an das zuständige Denkmalschutzamt weitergeleitet und wird dort geprüft. Es wird geraten, dass sich die BI diesbezüglich noch einmal an das Denkmalschutzamt wendet. Der Brunnen könnte in der Folge im Rahmen eines gesonderten denkmalschutzrechtlichen Verfahrens unter Denkmalschutz gestellt werden. Die Entscheidung darüber obliegt jedoch dem Denkmalschutzamt.</p>
	<p>Schotterbelag Heerhof Bitte um Festschreibung eines Schotterbelags für die Straße Heerhof.</p>	<p>Den Oberflächenbelag einer Straßenverkehrsfläche kann der Bebauungsplan nicht regeln. Diese Anregung wird an zuständige Dienststelle des Bezirks mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet.</p>
	<p>Erweiterungsfläche Grundschule Bitte um Rücknahme der ausgewiesenen Schulerweiterungsflächen auf dem Flurstück 1186 wegen angezweifelter Erforderlichkeit.</p>	<p>Die zuständige Schulbehörde hat mitgeteilt, dass die Erweiterungsfläche benötigt wird und dass sie diese Fläche auch kurzfristig bebauen will.</p>
<p>11) Grundstückseigentümer Sülldorfer Kirchenweg 237 + 241 (Flurstück 2176)</p>	<p>Knickanpflanzung Bitte um Verzicht / bzw. Verlagerung des geplanten neuen Knicks zur Abgrenzung des Hofes nach Westen wegen erheblicher Nutzungsfächeneinbußen auf hofnaher Fläche.</p>	<p>Die Knickpflanzung wird für notwendig erachtet. Die Anpflanzung einer Feldhecke ist zur Verminderung des Eingriffs in die Landschaft durch weitere ermöglichte Betriebsgebäude innerhalb der Baugrenzen vorgesehen. Sie schirmt die Gebäude visuell ab. Die laut Planzeichnung veranschlagte Breite von 5 m für die neu anzulegende Feldhecke reicht als Flächenbreite zum Schutz der Gehölze aus, da mittig eine einreihige Gehölzpflanzung vorgesehen ist, die durch eine Einzäunung von je 2 m Abstand zu den Seiten ausreichend vor Verbiss geschützt werden kann. Dieses Verlust an nutzbarer Fläche rückwärtig des Hofes in Folge der Errichtung weiterer Gebäude wird als zumutbar betrachtet.</p>
<p>12) RA Grundstückseigentümer Sülldorfer Kirchenweg 242 + 246 (Flurstücke 2844 und 1212)</p>	<p>Aufnahme der Baugrenzen für genehmigte Hofstelle Ellernholt Ende 2010 wurden vom Bezirk die Genehmigungen zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Pferdestall am Ellernholt erteilt. Diese genehmigten Baugrenzen sollen im B-Plan aufgenommen und damit auch bauplanrechtlich abgesichert werden.</p>	<p>Die Baugenehmigung für den Neubau eines Pferdestalls mit Betriebsleiterwohnhaus wurde im November 2010 erteilt und kann entsprechend gebaut werden. Diese zweite Betriebsstelle des Hofes mit seinen Baulichkeiten widerspricht jedoch den Zielen des Bebauungsplans, die weitere Zersiedelung der Landschaft zu verhindern und wird deshalb auch nicht mit den genehmigten Baugrenzen aufgenommen.</p>
	<p>Bestandsgebäude Bestehende und genehmigte Baulichkeiten sind nicht im Plan dargestellt.</p>	<p>In der Planzeichnung ist der Gebäudebestand der offiziellen Stadtgrundkarte des Landesvermessungsamtes dargestellt, deren Darstellungen regelmäßig aktualisiert werden. Genehmigte Gebäude genießen generell Bestandsschutz auch wenn sie nicht in der Plan-</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
		zeichnung dargestellt sind.
<p>13) RA Grundstückseigentümer am Ohlnhof (Flurstück 2158)</p>	<p>Festsetzung des Grundstücks als Fläche für die Landwirtschaft Gewählte Festsetzung ein Verstoß gegen Abwägungsgebot und faktische Enteignung. Landwirtschaftliche Nutzung einer Fläche von 1000 qm nicht wirtschaftlich möglich. Links und rechts befinden sich zwei Gebäude mit Baugrenzen und einer Ausweisung als Dorfgebiet. 1986 wurde eine Bebauung der Fläche als städtebaulich verträglich in Betracht gezogen. Es wird hier eine Ausweisung als Dorfgebiet mit Baugrenze für ein neues Wohngebäude gefordert.</p>	<p>Entsprechend der Aufstellungsbeschlüsse von 1989 soll durch die Bebauungsplanung der ursprüngliche Dorfkern von Sülldorf in seiner Struktur erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung bewahrt werden. Der Plan sieht im Wesentlichen Ausweisungen von Baugrenzen entsprechend dem Bestand vor. Zum Planungsziel gehört es somit auch, noch unbebaute Flächen im Dorf vor einer weiteren Bebauung zu schützen und so die als besonders schützenswert erachtete lockere Bebauung im Dorf so zu bewahren.</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb des Eigentümers befindet sich nördlich von Sülldorf in Pinneberg, Stadtteil Waldenau-Datum. Eine Flächennutzung z.B. als Pferdeweide oder Gartenbaufläche kann bei dieser Flächengröße in einer für den Eigentümer durchaus wirtschaftlichen Weise erfolgen, ggf. auch über eine Verpachtung.</p>
<p>14) Grundstückseigentümer Ohlnhof 2, (Flurstücke 2751, 1203 und 1204)</p>	<p>Baugrenzen und Ausweisung der Betriebsflächen als Fläche für die Landwirtschaft Ausweisung der Baugrenzen am Bestand nimmt jedwede Entwicklungsmöglichkeit. Das Plangebiet ist typisches Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und bedarf so nicht dieser Einschränkungen der Eigentumsrechte zum Erhalt dieser Strukturen. Diese Dorfstruktur kann nur erhalten werden, wenn es den Eigentümern ermöglicht wird, ihre Gebäude und Grundstücke einer dorfgbietstypischen Nutzung zuzuführen. Beschränkung der Baumöglichkeiten weder geeignet noch erforderlich um Planungsziele zu erreichen.</p>	<p>Entsprechend der Aufstellungsbeschlüsse von 1989 soll durch die Bebauungsplanung „der ursprüngliche Dorfkern von Sülldorf in seiner Struktur erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung bewahrt werden. Für Teile des Plangebiets sollen Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt werden, um die Mischung aus ortsbildprägenden ländlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden des 19. Jahrhunderts und unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte zu erhalten.“ Der Plan sieht im Wesentlichen Ausweisungen von Baugrenzen entsprechend dem Bestand vor. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der landschaftlichen Betriebe auf ihren landwirtschaftlichen Nutzflächen sind den noch bestehenden Höfen direkt zugeordnet und beschränken sich auf das notwendige Maß. Dadurch soll erreicht werden, dass die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Hofanlagen in einem städtebaulich und landschaftsplanerisch verträglichen Maß erfolgen. Die Baugrenzen sollen die für die Bewirtschaftung der Höfe nötigen Erweiterungen im vorgesehenen Rahmen zulassen und sind zugleich so bemessen und ausgerichtet, dass die typische Ortsstruktur und besonders erholungswirksame Ausblicke von den Dorfstraßen in die umgebende Feldmark erhalten werden.</p> <p>Eine Ausweisung der Betriebsflächen mit ihren Gebäuden als Dorfgebiet kann nicht erfolgen, weil diese Gebäude als landwirtschaftliche Gebäude genehmigt wurden und diese Nutzung auch so gesichert werden soll. Eine Nutzung der großvolumigen landwirtschaftlichen Gebäude z.B. durch Gewerbe würde den Planungszielen des Bebauungsplans widersprechen.</p>
	<p>Beschränkung der Wohnungsanzahl Beschränkung der Wohnungsanzahl auf max. 3 Wohnungen je Gebäude im Dorfgebiet und 2</p>	<p>Mit diesen Beschränkungen soll die weitere Umwandlung von größeren Gebäuden in eine Vielzahl von neuen Wohnungen mit Nebenanlagen und mit den damit verbundenen negativen Folgen für das Erscheinungsbild des Dorfes und einer Verstärkung des Verkehrs,</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Stellungnahme Stadt- und Landschaftsplanung (A/SL 3)
	<p>Wohnungen auf landwirtschaftlichen Flächen widerspricht der Nutzung und den Interessen der Grundstückseigentümer und Betriebe. Zur Unterbringung von Personal Zulässigkeit von mehr Wohnungen in großen Gebäuden unerlässlich. Große landwirtschaftliche Gebäude nur dann kostendeckend nutzbar, wenn Unterbringung von mehr Wohnungen möglich. Gewählte Einschränkungen sind nicht gerechtfertigt.</p>	<p>vermieden werden (vgl. Begründung Kap. 5.1.5.2). Für die bisher nach Baustufenplan zulässigen Gebäude war ebenfalls eine Beschränkung auf die Landwirtschaft vorgesehen. Regelhaft war für die Landwirtschaft ein Wohnhaus für die Familie des Betriebsleiters und ein Wohnhaus als Altenteiler genehmigungsfähig. Die baurechtliche Öffnung mit der Möglichkeit bis zu 3 Wohnungen in Wohnhäusern im Dorfgebiet und bis zu 2 Wohnungen in den Wohngebäuden auf den Flächen für die Landwirtschaft lässt bereits eine Zunahme der Wohnnutzungen im Dorf zu, beschränkt sie jedoch noch auf ein erwartetes verträgliches Maß. Im derzeitigen Wohngebäude mit einer Ausweisung als Dorfgebiet wären dementsprechend bis zu 3 Wohnungen zulässig, was als ausreichend auch für die Bewirtschaftung der Betriebsgebäude eingeschätzt wird.</p>
	<p>§ 2 Nr. 26: Dachneigungen Beschränkungen der Dachausformung der Wohngebäude zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich. Auch geringere Neigung sollte zulässig sein.</p>	<p>Die historische Bausubstanz ist prägend für das Milieu des Dorfkerns. Diese ist geprägt von typischen Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von über 20 %. Durch Nichtbeachtung dieser Dachneigungen würde das Ortsbild in seinem Charakter gestört. Besonders die Bauentwicklung nach dem zweiten Weltkrieg hat auch im Dorf Sülldorf teilweise zu milieuschädigenden Auswirkungen geführt. Das Außerachtlassen der traditionellen Bebauung hat dazu beigetragen, dass Baukörper entstanden, die in der Wahl der Baumaterialien, Bauform und Gestaltung wie Fremdkörper zwischen dem historischen Baubestand wirken. Die Gestaltungsvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen in ihrer Architektursprache und in der Wahl der Baumaterialien in das besondere Umfeld des Dorfs einfügen. Für bestehende Gebäude gilt zunächst Bestandsschutz. Bei einem Neubau oder einer wesentlichen Erweiterung sollen den städtebaulichen Erhaltungszielen entsprechend nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig sein.</p>
<p>15) Grundstückseigentümer Sülldorfer Kirchenweg 268 (Flurstück 22)</p>	<p>Baugrenzen für Wohngebäude Bestehendes Haus mit 65 qm Wohnfläche schon für 2 Personen zu klein. Es wird dringend ein weiteres Zimmer benötigt. Bitte um Vergrößerung des Baufensters um 30 qm.</p>	<p>Das Gebäude ist Teil eines erkannten Denkmal-Ensembles (Altenteiler der nördlich anschließenden Hofanlage) und die Baugrenze erlaubt eine kleine Erweiterung des Bestandsgebäudes im Nordosten. Die Baugrenze ist zwar sehr klein, aber im Verhältnis zur Grundstücksgröße mit ca. 430 qm ist die Bauausnutzung mit einer Grundflächenzahl von etwa 0,2 vergleichbar mit den anderen Baugrundstücken im Plangebiet.</p>
<p>16) Grundstückseigentümer Ohlnhof 7 (Flurstück 18)</p>	<p>Baugrenzen für Wohngebäude Zum Ausbau zu einem Drei-Generationen-Haus und zur notwendigen energetischen Sanierung des Gebäudes nach heutigem Standard wird um eine Ausweitung der Baugrenzen gebeten.</p>	<p>An den ausgewiesenen Baugrenzen wird festgehalten. Eine geringe Überschreitung der Baugrenzen für eine energetische Sanierung von Gebäuden ist grundsätzlich zulässig. Nach § 2 Nr. 3 der geplanten Verordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche, zulässig.</p>

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging auch eine **zweite Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hamburg** ein, weil nach Auffassung der Landwirtschaftskammer die in der ersten Stellungnahme bereits erwähnten Kritikpunkte leider keine Berücksichtigung gefunden hätten. Auf die hierin noch einmal aufgeworfenen Punkte wird schriftlich kurz eingegangen.

<p>Zweite Stellungnahme</p> <p>Landwirtschaftskammer Hamburg</p>	<p>Baugrenzen landwirtschaftlicher Betriebe Baugrenzen für Landwirte sind zu eng gefasst, aktueller Gebäudebestand und Anlagen sind nicht vollständig in Plan dargestellt.</p>	<p>Entsprechend der Aufstellungsbeschlüsse von 1989 soll durch die Bebauungsplanung „der ursprüngliche Dorfkern von Sülldorf in seiner Struktur erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung bewahrt werden. Für Teile des Plangebiets sollen Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt werden, um die Mischung aus ortsbildprägenden ländlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden des 19. Jahrhunderts und unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte zu erhalten.“ Der Plan sieht im Wesentlichen Ausweigungen von Baugrenzen entsprechend dem Bestand vor.</p> <p>Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der landschaftlichen Betriebe auf ihren landwirtschaftlichen Nutzflächen sind den noch bestehenden Höfen direkt zugeordnet und beschränken sich auf das notwendige Maß. Dadurch soll erreicht werden, dass die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Hofanlagen in einem städtebaulich und landschaftsplanerisch verträglichen Maß erfolgen. Die Baugrenzen sollen die für die Bewirtschaftung der Höfe nötigen Erweiterungen im vorgesehenen Rahmen zulassen und sind zugleich so bemessen und ausgerichtet, dass die typische Ortsstruktur und besonders erholungswirksame Ausblicke von den Dorfstraßen in die umgebende Feldmark erhalten werden. Vor der Festsetzung der Baugrenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt und deren Wünsche weitgehend berücksichtigt. Bauliche Erweiterungen und Umstrukturierungen werden in ausreichendem Maße entsprechend der Planungsziele gelenkt zugelassen (vgl. Begründung Kap. 5.1.). Die geplanten Baugrenzen werden als ausreichend für den langfristigen Erhalt der Betriebe erachtet. Die Baugrenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe wurden bestandsorientiert so gewählt, dass erforderliche Brandschutzbestimmungen und Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten werden.</p> <p>Eine Darstellung von weiteren bestehenden Nebengebäuden in die Planzeichnung wird in dem Umfang nachgekommen, wie diese in der zugrundeliegenden offiziellen Deutschen Stadtgrundkarte des Landesvermessungsamtes mit aktualisiertem Stand dargestellt sind. Ansonsten besitzen bestehende, genehmigte Nebengebäude generell Bestandsschutz, auch wenn sie nicht in der Planzeichnung dargestellt sind. Eigene Ergänzungen von Baukörpern durch die Stadtplanung des Bezirks in der Planzeichnung sind nicht vorgesehen und werden auch nicht als erforderlich erachtet.</p>
	<p>Planungsziele, Abwägung Planziel einer Erhaltung der Betriebe dem Ziel des Erhalts der Dorfstruktur untergeordnet und nicht gleichrangig behandelt. Dies kommt zum Ausdruck über zahlreiche Festsetzungen mit zu starker Nutzungseinschränkung für die Betriebe.</p>	<p>Beide Planungsziele werden mit diesem Bebauungsplan aufgegriffen und bei gegensätzlichen Ansprüchen abgewogen, weshalb den Höfen auch eine gelenkte Betriebsausweitungsmöglichkeit und z.T. auch Wohnungsaufstockung erlaubt wird. Die geplanten Baugrenzen werden als ausreichend für den langfristigen Erhalt des Betriebes erachtet.</p> <p>Durch die Sicherung der besonderen Struktur des Dorfes wird es auch erwartet, dass sich</p>

		<p>die Attraktivität der Reit- und Pensionspferdebetriebe für deren Kunden noch verbessert. Einkommenseinbußen für Landwirte durch den B-Plan werden nicht erwartet. Den landwirtschaftlichen Betrieben werden ausreichende Möglichkeiten zur Flächenbewirtschaftung im Landschaftsschutzgebiet eingeräumt.</p> <p>Eine gerechte Abwägung im Sinne des § 1 (7) des BauGB wurde somit vorgenommen.</p>
	<p>Aktualität Gutachten Agrarstrukturelles Gutachten ist nicht aktuell.</p>	<p>Bei der Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und im Arbeitskreis I wurden keine aktualisierten Gutachten gefordert. Die wesentlichen Elemente zur Beurteilung der dörflichen Gesamtsituation der städtebaulichen Struktur und des Landschaftsbildes haben sich jedoch auch kaum verändert. Die aktuelle Bestandsausrichtung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe ist bekannt und wurde weitgehend berücksichtigt. Eine Aktualisierung der Gutachten wird deshalb nicht als notwendig erachtet.</p>
	<p>Wohnungsanzahl und Nutzungseinschränkung Ungleichbehandlung Landwirte durch Beschränkung auf 2 Wohnungen - und dieses nur bei landwirtschaftlicher Notwendigkeit. Im Dorfgebiet aber 3 Wohnungen und Möglichkeit zu Gewerbenutzung.</p> <p>Einrichtung eines möglichen Schulbauernhofs oder eines Heuhotels findet keine Beachtung.</p>	<p>Nach § 1a (2) Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Regelung dient auch dem Schutz der Landwirtschaft vor einem erhöhten Preisdruck auf den eigenen Flächen.</p> <p>Mit den Beschränkungen bei den zulässigen Wohnungen soll die weitere Umwandlung von größeren Gebäuden in eine Vielzahl von neuen Wohnungen mit Nebenanlagen und mit den damit verbundenen negativen Folgen für das Erscheinungsbild des Dorfs und einer Verstärkung des Verkehrs, vermieden werden (vgl. Begründung Kap. 5.1.5.2). Mehrfamilienhäuser sind in dem Plangebiet als bauliche Fehlentwicklungen zu bezeichnen und bilden einen Fremdkörper in der schützenswerten Dorfstruktur. Weitere Mehrfamilienhäuser sollen vermieden werden.</p> <p>Regelhaft war für die Landwirtschaft ein Wohnhaus für die Familie des Betriebsleiters und ein Wohnhaus als Altenteiler genehmigungsfähig. Die baurechtliche Öffnung mit der Zulässigkeit von bis zu 2 Wohnungen in den Wohngebäuden auf den Flächen für die Landwirtschaft und bis zu 3 Wohnungen in Wohnhäusern im Dorfgebiet lässt bereits eine Zunahme der Wohnnutzungen im Dorf zu, beschränkt sie jedoch noch auf ein erwartetes verträgliches Maß. Für den wirtschaftlichen Erhalt der Gebäude können entsprechend der Gebäudegröße unterschiedlich große Wohnungen entstehen.</p> <p>Die höchstzulässige Wohnungszahl von 2 Wohnungen je landwirtschaftlichen Wohngebäude wird als für den Betrieb ausreichend angesehen.</p> <p>Die Einrichtung eines „Heuhotels“ und eines „Schulbauernhofs“ auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Sülldorfer Kirchenweg 237 ist entsprechend der getroffenen Festsetzungen zulässig. Von anderen Landwirten wurde dieser Wunsch bei den geführten Gesprächen nicht geäußert.</p>

Bebauungsplanentwurf Sülldorf 4 - Abwägung der Stellungnahmen zur zweiten Auslegung

Die zweite öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20. Juni bis 11. Juli 2012 statt. Im Amtlichen Anzeiger Nr. 45 vom 12. Juni 2012 wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen „nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans“ vorgebracht werden können. Diese Einschränkung findet seine Rechtsgrundlage in § 4a (3) Satz 2 BauGB, nach dem bestimmt werden kann, „dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.“

Insgesamt wurden 6 Stellungnahmen fristgerecht abgegeben.

Hiervon sind förmlich nur zwei Stellungnahmen zulässig, weil diese sich auf geänderte oder ergänzte Festsetzungen beziehen.

Die weiteren vier Stellungnahmen beziehen sich auf nicht geänderte Festsetzungen und wiederholen z.T. Anregungen zur ersten Auslegung.

Zur aktuellen Abwägung des Amtes vgl. die in 2011 versandte Abwägung des Amtes der Anregungen zur ersten Auslegung vom 25.07.2011.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen ergeben sich nach der Abwägung des Bezirksamtes keine Änderungen an den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Abwägung Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
1) Grundstückseigentümer Schlankweg 14 (Flurstücke 13 und 3307) <i>(vgl. Anregung Nr. 3 aus erster Auslegung)</i>	Darstellung Bestandsgebäude Wiederholte Bitte um Darstellung zwischenzeitlich eingemessener und in Grundkarte noch fehlender Gebäude.	Siehe Abwägung Nr. 3 aus erster Auslegung. Der wiederholten Forderung nach einer Darstellung der Nebengebäude und rückwärtigen Gartenhäuschen in der Planzeichnung wird in dem Umfang nachgekommen, wie diese jeweils in der aktuell zugrundeliegenden offiziellen Kartengrundlage des Landesvermessungsamtes dargestellt sind. In der aktuellsten ALKIS-Grundlage vom Juli 2012 werden die in Diskussion stehenden Gebäude zwischenzeitlich ergänzt. Vor Feststellung des Bebauungsplans wird die Kartengrundlage noch einmal aktualisiert. Ansonsten besitzen bestehende, genehmigte Nebengebäude Bestandsschutz, auch wenn sie nicht in der Planzeichnung dargestellt sind.
2) RA Grundstückseigentümer Sülldorfer Kirchenweg 221 (Flurstück 3152) <i>(vgl. Anregung Nr. 9 aus erster Auslegung)</i>	Hinweis auf Anregungen zur ersten Auslegung verbunden mit der Kritik, dass diese Punkte nicht ausreichend beachtet und geändert worden seien. Anzahl der zulässigen Wohnungen Bislang sei nicht zu erkennen, ob und ggf. inwieweit mit der Änderung des Bebauungsplans tatsächlich die angeregte Erweiterung der zulässigen Wohnnutzung in dem Gebäude des Eigentümers im Sülldorfer Kirchenweg 219 verbunden ist.	Siehe Abwägung Nr. 9 aus erster Auslegung: „Der Anregung wird in so weit gefolgt, als dass die Anzahl der höchstens zulässigen Wohnungen für das gesamte Altgebäude gilt. Der in seiner Funktion obsoletere Heuboden des als Denkmal erkannten Wohnwirtschaftsgebäudes könnte somit als Wohnung genutzt werden.“ Nach Abwägung des Amtes ist es für die weitere Entwicklung des Betriebes ausreichend, in den bestehenden zwei Gebäuden eine Gesamtanzahl von vier Wohnungen zu ermöglichen. Den Wunsch nach sechs Betriebswohnungen kann daher nicht gefolgt werden.

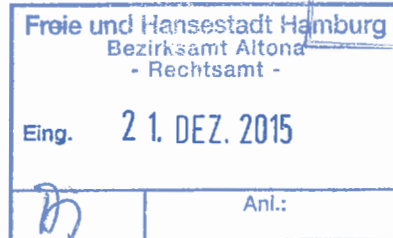
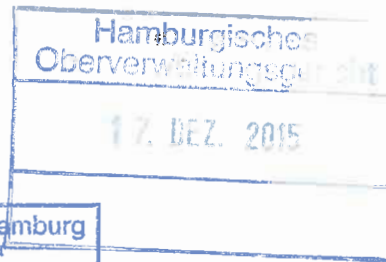
Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Abwägung Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Anregungen ohne Bezug zu Änderungen im B-Plan		
<p>3) RA Grundstückseigentümer am Ohlnhof (Flurstück 2158)</p> <p><i>(vgl. Anregung Nr. 13 aus erster Auslegung)</i></p>	<p>Festsetzung des Grundstücks als Fläche für die Landwirtschaft ohne Baugrenzen</p> <p>Das Flurstück liege zwischen bereits bebauten Grundstücken. Der Eigentümer möchte seinen Alterswohnsitz von Pinneberg nach Sülldorf verlegen. Genau zu diesem Zweck habe er das Grundstück am Ohlnhof vor ca. 30 Jahren erworben. Das Grundstück sei mit Ver- und Entsorgungsleitungen voll ausgestattet. Es liege an der ausgebauten Straße Ohlnhof. Noch in den 90er Jahren sei in einem von neutralen Gutachtern erstellten, öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf auf diesem Grundstück ein Baufenster eingezeichnet gewesen, welches den Vorstellungen des Eigentümers entsprach. Der Eigentümer beabsichtige, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten, verbunden mit einem Stall für die Aufzucht von ca. 6 Kälbern bzw. im Bedarfsfall zur Unterbringung von 1 bis 2 Kühen zur Behandlung im Krankheitsfall. Der Eigentümer beabsichtige zu diesem Zweck einen Bauantrag zu stellen. Der Eigentümer sei Landwirt und besitze eine kleine Weide von 5000 qm am Ellernholt sowie 20 ha landwirtschaftliche Fläche und 15 ha Wald nördlich des Klövensteen im Kreis Pinneberg.</p>	<p>Siehe Abwägung Nr. 13 aus erster Auslegung: „Entsprechend der Aufstellungsbeschlüsse von 1989 soll durch die Bebauungsplanung der ursprüngliche Dorfkern von Sülldorf in seiner Struktur erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung bewahrt werden. Der Plan sieht im Wesentlichen Ausweisungen von Baugrenzen entsprechend dem Bestand vor. Zum Planungsziel gehört es somit auch, noch unbebaute Flächen im Dorf vor einer weiteren Bebauung zu schützen und so die als besonders schützenswert erachtete lockere Bebauung im Dorf so zu bewahren.</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb des Eigentümers befindet sich nördlich von Sülldorf in Pinneberg, Stadtteil Waldenau-Datum. Eine Flächennutzung z.B. als Pferdeweide oder Gartenbaufläche kann bei dieser Flächengröße in einer für den Eigentümer durchaus wirtschaftlichen Weise erfolgen, ggf. auch über eine Verpachtung.“</p>
<p>4) RA Grundstückseigentümer Sülldorfer Kirchenweg 218, (Flurstück 2470)</p> <p><i>(vgl. Anregung Nr. 4 aus erster Auslegung)</i></p>	<p>Hinweis auf Anregungen zur ersten Auslegung verbunden mit der Einschätzung, dass den Anregungen nicht Rechnung getragen worden sei.</p>	<p>Siehe Abwägung Nr. 4 aus erster Auslegung.</p>

Stellungnahme von	zum Thema / zur Festsetzung schriftliche Ausführung	Abwägung Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
<i>ter Auslegung)</i>		
5) RA Grundstückseigentümer Lehmkuhlenweg 9-15 (Flurstück 8) <i>(vgl. Anregung Nr. 5 aus erster Auslegung)</i>	Hinweis auf Anregungen zur ersten Auslegung verbunden mit der Kritik, dass diese Punkte nicht aufgegriffen und geändert worden seien.	Siehe Abwägung Nr. 5 aus erster Auslegung.
6) RA Grundstückseigentümer Schlankweg 19 (Flurstück 2220 außerhalb B-Plan) <i>(vgl. Anregung Nr. 6 aus erster Auslegung)</i>	Hinweis auf Anregungen zur ersten Auslegung verbunden mit der Kritik, dass diese Punkte nicht aufgegriffen und geändert worden seien. Dem Eigentümer des Grundstücks 2220 sei es weiterhin in keiner Weise verständlich, warum im Zuge der Änderung des Bebauungsplans im Schlankweg zwar eine Ausweitung des Dorfgeländes erfolgt ist, sein Grundstück trotz seiner eindeutigen Zugehörigkeit zum Sülldorfer Dorfkern aber weiterhin nicht in den Geltungsbereich des Plangebiets einbezogen worden sei.	Siehe Abwägung Nr. 6 aus erster Auslegung.

■ Lehmberg

Anlage 4
- Anlage 3 -

Vorab per Fax: 040 42843 - 7710
Hamburgisches Oberverwaltungsgericht
Lübeckertordamm 4
20354 Hamburg



Hamburg, den 16.12.2015
1950/10 -17 / do

**Normenkontrollantrag
gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO**

des  Schlankweg 19, 22589 Hamburg

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte: 

gegen

die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Altona,
Jessenstraße 1-3, 22767 Hamburg

- Antragsgegnerin -

wegen: Unwirksamkeit des Bebauungsplans Sülldorf 4

Namens und unter Bezugnahme auf die anliegende Vollmacht des
Antragstellers wird beantragt,

den Bebauungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg
Sülldorf 4, bekannt gemacht am 19.12.2014, für unwirksam zu
erklären.



Begründung:

I. Zum Sachverhalt

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks Schlankweg 19 (Flurstück 2220 der Gemarkung Sülldorf). Auf dem Grundstück befinden sich ein von dem Antragsteller und seiner Familie bewohntes Wohngebäude, zwei zur Unterbringung von Pferden genutzte Ställe mit jeweils sechs Boxen, ein Heu- und Strohlagererraum sowie eine Remise. Das Grundstück des Antragstellers grenzt in südlicher und östlicher Richtung auf voller Länge an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Sülldorf 4, der am 19.12.2014 bekannt gemacht wurde (Hmb. GVBl. S. 503), an.

Die Planzeichnung, den Verordnungstext und die Begründung fügen wir als

Anlagenkonvolut Ast. 1 (n. f. d. G.)

bei.

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans besteht das Planziel insbesondere in der Sicherung der dörflichen Struktur des Ortskerns Sülldorf und in der Existenzsicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen unter Zulassung der für ihre Bewirtschaftung erforderlichen Erweiterungen.

Der Antragsteller machte im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans, die vom 23.05.2011 bis zum 24.06.2011 sowie erneut vom 20.06.2012 bis zum 11.07.2012 erfolgte, jeweils Einwendungen geltend. So führte er mit Schreiben vom 21.06.2011 und 10.07.2012,

Anlagen Ast. 2 und Ast. 3 (jeweils n. f. d. G.),

aus, dass und warum

- die die Interessen der Grundstückseigentümer beeinträchtigenden Festsetzungen des Bebauungsplans zur Erreichung der Planziele nicht erforderlich sind,
- das Grundstück des Antragstellers in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen gewesen wäre,
- die bei der Bebauungsplanung verwendeten Gutachten veraltet sind,
- die Interessen der Grundstückseigentümer in abwägungsfehlerhafter Weise missachtet worden sind und
- eine Vielzahl der einzelnen Bestimmungen der Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 4 Regelungen aufweisen, die einer gerechten Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen nicht entsprechen.



Die Antragsgegnerin teilte dem Antragsteller mit Schreiben vom 22.05.2015,

Anlage Ast. 4 (n. f. d. G.),

mit, zu welchen Ergebnissen seine Einwendungen geführt hätten. Im Ergebnis hat sich die Antragsgegnerin durch keine der Einwendungen des Antragstellers zu einer Änderung ihrer bauplanungsrechtlichen Festsetzungen veranlasst gesehen.

Mit Schreiben vom heutigen Tage, beigelegt als

Anlage Ast. 5 (n. f. d. G.),

hat der Antragsteller die Verletzung von Vorschriften, die mit diesem Normenkontrollantrag geltend gemacht werden, gegenüber der Antragsgegnerin gerügt.

II. Zur Rechtslage

1. Zulässigkeit

Der gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO statthafte und unter Einhaltung der Frist des § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO gestellte Normenkontrollantrag ist auch im Übrigen zulässig.

Insbesondere weist der Antragsteller auch die erforderliche Antragsbefugnis auf. Zwar liegt das Grundstück des Antragstellers nicht innerhalb des Geltungsbereichs des streitgegenständlichen Bebauungsplans; an der Antragsbefugnis fehlt es ihm aber dennoch nicht.

Nach der Rechtsprechung kann sich die Antragsbefugnis von Eigentümern, deren Grundstücke sich außerhalb eines Plangebiets befinden, unter verschiedenen Gesichtspunkten ergeben:

So sind die Interessen eines Eigentümers, dessen Grundstück nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden soll, abwägungserheblich, wenn der Bebauungsplan oder seine Ausführung nachteilige Auswirkungen auf das Grundstück und seine Nutzung haben kann. Solche planungsbedingten Folgen müssen, wenn sie mehr als geringfügig, schutzwürdig und erkennbar sind, ebenso wie jeder vergleichbare Konflikt innerhalb des Plangebiets im Rahmen des Abwägungsgebots bewältigt werden (BVerwG, Beschluss vom 27.06.2007, Az. 4 BN 18/07).

Außerdem ist die Antragsbefugnis gegeben, wenn objektive Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass ein Grundstück nicht in einen Bebauungsplan einbezogen worden ist, obwohl seine Einbeziehung sich aufdrängt bzw. willkürlich unterblieben ist (OVG Greifswald, Urteil vom 16.12.1997, Az. 3 K 17/97; VGH Mannheim, Beschluss vom 07.09.1994, Az. 3 S 1648/92; Schoch/Schneider/Bier, VwGO-Kommentar, § 47, Rdnr. 61 a).



In der hier vorliegenden Konstellation ergibt sich die Antragsbefugnis des Antragstellers jedenfalls unter dem letztgenannten Gesichtspunkt. Obwohl das Flurstück des Antragstellers und die darauf befindlichen landwirtschaftlichen Gebäude ebenso zum Sülldorfer Dorfkern gehören wie die benachbarten Flurstücke und Gebäude, ist ausschließlich die Einbeziehung des Antragsteller-Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans unterblieben. Während den anderen Grundstücks- und Hofeigentümern durch den Bebauungsplan bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zur Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz eingeräumt werden, werden diese dem Antragsteller vollständig vorenthalten. Diese Nichteinbeziehung und die Zumutung der mit der Ungleichbehandlung verbundenen Nachteile erscheinen willkürlich und lassen die Verletzung des Antragstellers in seinem Recht auf Gleichbehandlung aus Art. 3 GG jedenfalls als möglich erscheinen.

2. Begründetheit

Der Normenkontrollantrag ist begründet, da der Bebauungsplan Sülldorf 4 mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs nicht vereinbar ist, somit gegen höherrangiges Recht verstößt und an Mängeln leidet, die zu seiner Unwirksamkeit führen.

Im Einzelnen:

a) Rechtswidrigkeit wegen Verstößen gegen formelles Recht

Der Bebauungsplan Sülldorf 4 ist bereits aus formellen Gründen unwirksam.

aa) Verletzung der Bekanntmachungspflichten

Gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dabei sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Diesen Anforderungen genügt die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Sülldorf 4 nicht. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 11.09.2014, Az. 4 CN 1/14) und des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts (Urteil vom 15.04.2015, Az. 2 E 2/13.E) wird die Gemeinde durch § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BauGB dazu verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung inhaltlich schlagwortartig zu charakterisieren. In den Bekanntmachungen zu den beiden Auslegungen des Bebauungsplan-Entwurfs heißt es insbesondere zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Sülldorf 4 jedoch lediglich, dass er als Teil der Begründung vorliege. Auch auf die umweltbezogenen Stellungnahmen wird lediglich pauschal hingewiesen. Eine Zusammenfassung der im Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken und eine inhaltliche Charakterisierung

enthält die Auslegung jedoch nicht. Ihrer Anstoßfunktion konnten die öffentlichen Bekanntmachungen daher nicht gerecht werden.

bb) Ermittlungsdefizit

Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist, dass die Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB zunächst ermittelt und eingestellt worden sind. Das als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot des § 2 Abs. 3 BauGB tritt dabei selbständig vor die inhaltlichen Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot nach § 2 Abs. 2 BauGB (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 29.06.2012, Az. 1 C 10048/12).

Anlass der Planung ist ausweislich der Begründung des Bebauungsplans die Absicht, den ursprünglichen Dorfkern von Sülldorf in seiner Struktur zu erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung zu bewahren. Es soll die nach den in der Begründung enthaltenen Ausführungen noch vorhandene dörfliche Struktur des Ortskerns Sülldorf gesichert werden. Bevor die für die konkrete Planungsentscheidung bedeutsamen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB rechtmäßig abgewogen werden können, müssen sie in einem ordnungsgemäßen Verfahren ermittelt und bewertet werden.

Die Erfüllung der aus dem Abwägungsgebot folgenden Verpflichtung, in die Abwägung an Belangen einzustellen, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, setzt zwingend voraus, dass alle die Planziele legitimierenden und von der konkreten Planung berührten Belange ermittelt und als Abwägungsmaterial zusammengestellt und in die Abwägung einbezogen werden. Dies kann hier jedoch nicht geschehen sein. Denn eine rechtmäßige Abwägung hätte zuallererst vorausgesetzt, dass vor allem untersucht worden wäre, ob bzw. inwieweit die dörfliche Struktur des Ortskerns Sülldorf, wie der Bebauungsplan sie voraussetzt, tatsächlich überhaupt noch gegeben ist, und welchen Wert diese Struktur in ihrer ggf. heute noch vorhandenen Ausprägung aufweist. Denn das planerische Ziel, die angeblich besonders wertvolle dörfliche Struktur und das dörfliche Ortsbild zu bewahren, könnte die mit den Festsetzungen verbundene erhebliche Beschränkung der Ausnutzbarkeit der im Plangebiet gelegenen Grundstücke, die zum Schutz der angeblich wertvollen dörflichen Struktur getroffen worden sind, allenfalls dann rechtfertigen, wenn diese Strukturen tatsächlich so wertvoll, ursprünglich und dörflich sein sollten. Ob dies der Fall ist, hat die Antragsgegnerin zu untersuchen jedoch versäumt. Sie stützt ihre Planung in diesem zentralen Punkt auf eine Stadtbilduntersuchung aus dem Jahre 1980 und einen Milieuschutzbericht aus dem Jahre 1985 und somit auf Gutachten, die das Sülldorfer Stadtbild vor 35 bzw. 30 Jahren zum Untersuchungsgegenstand hatten. Derart veraltete Gutachten, die noch von völlig anderen städtebaulichen Umständen – z. B. vom Vorhandensein der Anschlussstelle einer Autobahn am Sülldorfer Kirchweg und der Führung einer Autobahn und der S-Bahngleise über den Sülldorfer Kirchweg – als den mittlerweile tatsächlich vorhandenen ausgehen, können unmöglich Grundlage einer gerechten Abwägung sein.



b) Rechtswidrigkeit wegen Verstößen gegen materielles Recht

Neben den genannten formellen Fehlern weist der angefochtene Bebauungsplan auch mehrere materielle Mängel auf.

aa) Mangelnde Erforderlichkeit

Was im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. An der Erforderlichkeit von Festsetzungen eines Bebauungsplans fehlt es u. a., wenn das Planungsergebnis nicht den sich aus der Planbegründung ergebenden Planungszielen entspricht (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 38). So liegen die Dinge hier.

Ausweislich der Planbegründung soll mit dem Bebauungsplan die noch vorhandene dörfliche Struktur des Ortskerns Sülldorf gesichert werden. Dazu sollen u. a. festgesetzte Baugrenzen die für die Bewirtschaftung der Höfe nötigen Erweiterungen zulassen. Die Sicherung der vorhandenen dörflichen Struktur setzt also auch nach Einschätzung des Plangebers die planerisch abgesicherte Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten der in Sülldorf vorhandenen Höfe voraus.

Bei dem Grundstück und dem Hof des Antragstellers handelt es sich um einen wesentlichen Teil der Dorfstruktur, der durch die Bebauungsplanung in seiner Existenz geschützt werden soll. Von der Zugehörigkeit des Grundstücks des Antragstellers zu dieser Dorfstruktur gehen sowohl die Anlage 5 zum Milieuschutzbericht, den die Antragsgegnerin zum Gegenstand ihrer Planung gemacht hat, als auch der bislang für das Plangebiet geltende Baustufenplan aus. Gleiches gilt für mehrere frühere Bebauungsplanentwürfe der Antragsgegnerin aus den Jahren 2000 bis 2008. Dennoch wird das Grundstück des Antragstellers, der auf planerisch abgesicherte Erweiterungsmöglichkeiten ebenso dringend angewiesen wäre wie die übrigen die Dorfstruktur prägenden Sülldorfer Landwirte, nicht in das Plangebiet einbezogen. Das erklärte planerische Ziel, die dörfliche Struktur in Sülldorf zu erhalten, wird somit also gerade verfehlt, indem einem wesentlichen Teil der Sülldorfer Dorfstruktur die planerische Existenzgrundlage vorenthalten wird.

Hinzu kommt, dass dem Antragsteller die notwendige planerische Sicherheit für betriebliche Erweiterungen abgeschnitten wird. Der Antragsteller, dessen Betrieb in den nächsten Jahren von seinen erwachsenen Töchtern zunehmend auf Pferdehaltung und osteopathische Tierpflege spezialisiert werden soll, benötigt Erweiterungsmöglichkeiten im Umfeld der Hoffläche durch die entsprechenden baulichen Anlagen.

bb) Rechtswidrigkeit einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans

Mehrere der im Textteil des Bebauungsplans enthaltenen Festsetzungen können sich nicht auf eine Rechtsgrundlage stützen. Ein Festsetzungserfindungsrecht steht der Antragsgegnerin jedoch nicht zu. Sie ist an § 9 BauGB und den Festsetzungskatalog der BauNVO gebunden.



(a) Festsetzung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Durch die Festsetzung dieser Grenzen darf kein Grundeigentümer willkürlich aus dem Plangebiet herausgehalten werden. Dies ist hier jedoch geschehen. Der Antragsteller ist, wie bereits gesagt, entgegen dem erklärten Planziel zu seinem Nachteil und unter Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 GG sowie unter Verletzung des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums aus dem Plangebiet herausgehalten worden.

(b) Gestalterische Festsetzungen

In § 2 Nr. 10, 16, 25, 26 und 27 der Verordnung über den Bebauungsplan sind gestalterische Festsetzungen enthalten. Es werden dort u. a. bestimmte Farben für Holzteile und bestimmte Zaunarten (Nr. 10), Hecken als Einfriedungen (Nr. 16), bestimmte Baumaterialien für Außenwände sowie bestimmte Farben für Holzwände (Nr. 25), bestimmte Dachtypen, bestimmte Dachneigungen, bestimmte Dachbaumaterialien und Dachfarben sowie bestimmte Dachpfannen (Nr. 26) und eine bestimmte Untergliederung der horizontalen Fensterbänder landwirtschaftlicher Gebäude (Nr. 27) vorgeschrieben.

Aus den Ausführungen auf Seite 45 der Begründung des Bebauungsplans ergibt sich, dass die Antragsgegnerin § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBauO als Grundlage für die bezeichneten Festsetzungen herangezogen hat. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBauO ermächtigt den Senat, zur Verwirklichung der in § 3 HBauO bezeichneten allgemeinen Anforderungen durch Rechtsverordnung Vorschriften über die äußere Gestaltung zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten Teilen des Gebietes der Freien und Hansestadt Hamburg zu erlassen. Eine Verordnungsermächtigung für das Bezirksamt Altona, das den streitgegenständlichen Bebauungsplan erlassen hat, enthält § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBauO nicht. Bei den in § 2 Nr. 10, 16, 25, 26 und 27 der Verordnung über den Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen handelt es sich zudem nicht um Vorschriften, die der Verwirklichung der in § 3 HBauO bezeichneten Anforderungen dienen. § 3 HBauO formuliert an Anlagen gerichtete Anforderungen, die dem Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und somit der Abwehr von Gefahren dienen. Die genannten gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Sülldorf 4 verfolgen dieses Ziel nicht, so dass sie auch nicht auf § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBauO hätten gestützt werden können.

(c) Festsetzung zum Umgang mit Knicks

Für die in § 2 Nr. 19 der Verordnung enthaltene Festsetzung, wonach entlang der Feldhecken und Knicks beidseits eine Beweidung, Bodenbearbeitung, Düngung oder Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln in einem Abstand von mindestens 2 m von der äußersten Linie der Gehölzstämme und mindestens 1 m zum Knickfuß unzulässig sein soll, ist eine Rechtsgrundlage nicht gegeben.



(d) Festsetzung zum Schutz des Landschaftserlebnisses

Gemäß § 2 Nr. 12 der Verordnung sind auf den mit einem (C) bezeichneten Flächen Zäune und Bepflanzungen nur bis zu der Höhe von 1,20 m zulässig und Hecken durch jährlichen Rückschnitt auf diese Höhe zu begrenzen sein. § 2 Nr. 13 der Verordnung setzt fest, dass die Lagerung von Heu- und Strohballen sowie Silage nur außerhalb der mit einem (C) bezeichneten Flächen und nur unmittelbar angrenzend an die Hofstellen zulässig sein soll.

Für beide Festsetzungen gibt es keine Rechtsgrundlage.

(e) Nutzbarkeit privater Grundstücksflächen

Gemäß § 2 Nr. 22 der Verordnung sind Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Damit wird den Anforderungen insbesondere in der Landwirtschaft nicht Rechnung getragen, da regelmäßig eine Befahrbarkeit mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät erforderlich ist. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung entsprechend wäre die Regelung derartiger Fragen dem Baugenehmigungsverfahren vorzubehalten gewesen.

Darüber hinaus enthält § 2 Nr. 15 ein Verbot zum Grünlandumbruch. Damit wird ohne Not in die Substanz der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eingegriffen.

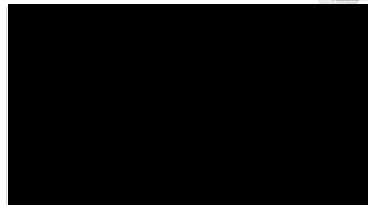
(f) Festsetzungen als private Grünflächen

Die Hofstellen sind nach der Planung weiträumig von privaten Grünflächen in Gestalt von Feldhecken umgeben. Auch dadurch wird die Bewirtschaftung der Betriebe über Gebühr eingengt und erschwert. Nicht zuletzt wird auch das mit der Planung verfolgte Ziel, erholungswirksame Ausblicke in die Feldmark zu erhalten, konterkariert.

cc) Verstoß gegen Entwicklungsgebot

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot ist in einer den Antragsteller belastenden Weise verletzt worden. Denn obwohl die in dem Flächennutzungsplan dargestellten Flächentypen das Grundstück des Antragstellers in gleicher Weise betreffen wie das vom Bebauungsplan umfasste Gebiet, ist das Grundstück des Antragstellers nicht in das Plangebiet einbezogen worden. Für eine planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption wäre dies jedoch zwingend gewesen. Infolge des willkürlichen Ausschlusses des Grundstücks des Antragstellers aus dem Bebauungsplangebiet stellt sich der Bebauungsplan nicht als inhaltliche Konkretisierung des Flächennutzungsplans dar. Dies wäre für eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan jedoch erforderlich gewesen (BeckOK BauGB/Petz BauGB, § 8 Rn. 26).

Die Voraussetzungen der Unbeachtlichkeit der Verletzung der in § 8 Abs. 2 BauGB enthaltenen Bestimmung gemäß § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist hier nicht gegeben, da der



Rechtsverstoß mit einer Beeinträchtigung der sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Entwicklung verbunden ist.

dd) Abwägungsmängel

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Einzelnen verlangt das Abwägungsgebot, dass eine Abwägung überhaupt stattfindet, dass in sie an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, dass die Bedeutung der betroffenen Belange nicht verkannt wird, und dass der Ausgleich zwischen ihnen nicht in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwG, Urteil vom 05.07.1974, Az. IV C 50.72; OVG des Saarlandes, Urteil vom 26.02.2013, Az. 2 C 424/11).

Diesen Anforderungen ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Sülldorf 4 nicht entsprochen worden.

(a) Unvollständige Einstellung der Belange

Die maßgebliche Begründung des Bebauungsplans lässt bereits nicht erkennen, dass eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander überhaupt stattgefunden hat. Voraussetzung für eine Abwägung wäre, dass die abzuwägenden öffentlichen und privaten Belange vollständig erkannt und benannt werden. Dies ist jedoch nicht geschehen.

Aus der Planbegründung ergibt sich nicht, dass der Antragsgegnerin bei ihrer Entscheidung, die Grenzen des Plangebiets so festzulegen, dass das Grundstück des Antragstellers in willkürlicher Weise aus dem Plangebiet ausgeschlossen bleibt, die Folgen dieses Ausschlusses, die insbesondere in einer Reduzierung der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten im Verhältnis zu den in das Plangebiet einbezogenen Grundstücken bestehen, sowie die Bedeutung und Wertigkeit der durch Art. 14 GG geschützten Eigentümerinteressen bewusst waren. Bereits hieraus folgen die Abwägungsfehlerhaftigkeit und somit die Unwirksamkeit der Festsetzungen.

(b) Verkennung der Bedeutung von Belangen

Hätte die Antragsgegnerin die Nutzungsinteressen des Antragstellers und der übrigen Landwirte, deren Grundstücke sich bereits jetzt innerhalb des Plangebiets befinden, erkannt und in eine Abwägung mit den öffentlichen und anderen privaten Interessen eingestellt, wäre es zwar nicht von vornherein ausgeschlossen gewesen, die Privatnützigkeit der Grundstücke durch die Festsetzung von Baufeldern zu beschränken. Eine solche städtebauliche Planung setzt für ihre Wirksamkeit allerdings voraus, dass die mit der Nutzung der privaten Grundstücke verbundenen Interessen vollständig ermittelt und zutreffend gewichtet werden. Denn das Eigentum der von der Planung Betroffenen stellt einen der ganz zentralen Belange in der Abwägung dar, der selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen ist (BVerwG, NJW 1975, 841).

Eine Ermittlung und Gewichtung der Interessen, die der Bedeutung des Eigentums gerecht werden könnte, lässt die Begründung des Bebauungsplans jedoch insbesondere im Hinblick auf die landwirtschaftlichen Betriebe in Sülldorf beinahe vollständig vermissen. Es wird lediglich lapidar behauptet, dass die Existenzmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auch langfristig nicht gefährdet würden. Worauf sich diese Einschätzung stützen ließe, bleibt jedoch völlig unklar, so dass angenommen werden muss, dass es eine Grundlage für diese Einschätzung nicht gibt. Dies erstaunt umso mehr, als die Antragsgegnerin beispielsweise für das angrenzende Bebauungsplangebiet Rissen 44/Sülldorf 18/Iserbrook 26 eine umfangreiche fachgutachterliche Bewertung der Betroffenheit und Existenzfähigkeit aller landwirtschaftlichen Betriebe hat vornehmen lassen, mit dem Ergebnis, dass lediglich bei zwei Betrieben keine Existenzgefährdung durch die Bebauungsplanung zu erwarten sei. Nimmt man hinzu, dass immerhin 4 von den 18 untersuchten Betrieben ihre Hofstelle innerhalb des Geltungsbereichs des hier streitgegenständlichen Bebauungsplans haben, so macht allein dies die Fragwürdigkeit der vorgenommenen Abwägung deutlich.

Tatsächlich wird die restriktive Festsetzung von Baugrenzen, wie sie in dem Bebauungsplan auch für die landwirtschaftlichen Betriebe festgesetzt worden sind, dazu führen, dass die Betriebe auf Dauer jedenfalls im Plangebiet nicht fortgeführt werden können. Landwirtschaftliche Betriebe wie der des Antragstellers und der weiteren Sülldorfer Landwirte sehen sich in der heutigen Zeit wesentlich anderen und wesentlich größeren wirtschaftlichen Zwängen ausgesetzt, als es zum Zeitpunkt der Entstehung des historischen Sülldorfs der Fall gewesen ist. Um dauerhaft am Markt existieren zu können, sind die Sülldorfer Landwirte und somit auch der Antragsteller gezwungen, ihre Betriebe erweitern und neue Gebäude errichten zu können. Diese Notwendigkeit ist von der Antragsgegnerin verkannt und falsch bewertet worden.

(c) Keine gerechte Abwägung der eingestellten Belange

Der Antragsgegnerin ist es nicht gelungen, die in die Abwägung eingestellten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Weder orientiert sie sich in sachgerechter Weise an den von der Antragsgegnerin genannten Planungszielen noch rechtfertigen hinreichend gewichtige Gründe das Zurücktreten der privaten Belange der Eigentümer hinter die von der Antragsgegnerin für besonders wichtig erachteten Belange.

Die Antragsgegnerin verfolgt mit ihrer Planung das Ziel, eine historische Dorfstruktur und erholungswirksame Ausblicke in die Feldmark so weit wie möglich zu erhalten. Diesem von der Antragsgegnerin besonders hoch bewerteten Belang wird die durch Art. 14 GG geschützte Baufreiheit weitgehend geopfert.

(aa) Fehlende Geeignetheit der Abwägung zur Erreichung der Ziele der Planung

Die Antragsgegnerin möchte durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erreichen, dass „der Ortskern Sülldorf mit den noch bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sich so weiterentwickelt, dass die noch vorhandene und bis nach Schleswig-Holstein fast einmalige Dorfstruktur erhalten bleibt“ (Seite 5 der Planbegründung). Dieses Planungsziel



wird mit der restriktiven Festsetzung von Baugrenzen und – soweit überhaupt vorhanden – den damit verbundenen nur sehr geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für die Sülldorfer Landwirte nicht zu erreichen sein. Die vorgesehenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, von denen die Antragsgegnerin meint, sie seien zur Sicherstellung der Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe notwendig, aber auch ausreichend, sind nicht ausreichend. Das Ziel der Weiterentwicklung des Ortskerns Sülldorf mit den landwirtschaftlichen Betrieben kann durch die Planung nicht erreicht werden. Die landwirtschaftlichen Betriebe würden im Falle der Aufrechterhaltung des Bebauungsplans aus Sülldorf verschwinden.

Ebenso ungeeignet für die Erreichung des Zieles der Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe ist es, dass zahlreiche Hofstellen im Plangebiet lediglich als „Flächen für die Landwirtschaft“ und nicht als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen wurden. Denn auf diese Weise werden die Betriebe von weiteren Entwicklungen abgeschnitten, über die sie sonst nach Maßgabe des § 5 Abs. 2 BauNVO verfügen würden, beispielsweise, um sich mit einem Hofladen ein „zweites Standbein“ zu schaffen.

Im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Betrieb des Antragstellers ist nur eine Einbeziehung in das Plangebiet und unter Ausweisung einer Dorfgebietsfläche unter Verzicht auf die Festsetzung von Baugrenzen geeignet, um sicherzustellen, dass der Betrieb, der ebenso wie die anderen Sülldorfer Landwirtschaftsbetriebe zu jener Dorfstruktur zählt, deren Schutz die Antragsgegnerin erreichen möchte, erhalten bleiben kann.

(b) Fehlende Erforderlichkeit der Zurückstellung der privaten Belange

Mehrere der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen beeinträchtigen das Eigentum der Sülldorfer Landwirte und der übrigen Eigentümer, ohne dass diese Beeinträchtigungen zur Erreichung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele der Antragsgegnerin erforderlich wären. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen, nach denen

- Zäune aus bestimmten Materialien zu bestehen hätten, eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürften, ihre Holzteile nur noch in brauner Farbe zulässig seien und Zäune entlang von Feldhecken und Knicks einen Abstand von mindestens 2 m von der äußersten Linie der Gehölzstämmen einzuhalten hätten (§ 2 Nr. 10 der Verordnung),
- die Lagerung von Heu- und Strohballen und Silage nur noch auf bestimmten Flächen und nur unmittelbar angrenzend an die Hofstellen zulässig sei (§ 2 Nr. 12 der Verordnung),
- entlang der Feldhecken und Knicks beidseits eine Beweidung, Bodenbearbeitung, Düngung oder Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln in einem Abstand von mindestens 2 m von der äußersten Linie der Gehölzstämmen und mindestens 1 m zum Knickfuß unzulässig sei (§ 2 Nr. 19 der Verordnung),

- die Außenwände von Gebäuden in rotem Ziegelstein oder in Holz herzustellen und Holzwände nur in grüner oder brauner Farbe zulässig seien (§ 2 Nr. 25 der Verordnung),
- horizontale Fensterbänder landwirtschaftlicher Gebäude in geeigneter Form durch senkrechte Elemente in Abschnitte zu untergliedern seien (§ 2 Nr. 27 der Verordnung).

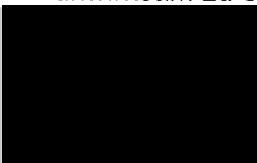
(c) Keine Verhältnismäßigkeit der Zurückstellung der privaten Belange

Die in § 2 Nr. 2 Verordnung enthaltene Festsetzung, die zulässige Anzahl der Wohnungen in den Dorgebieten auf drei je Wohngebäude zu beschränken, mit der nach der Planbegründung negative Folgen für das Erscheinungsbild des Dorfes und eine Verstärkung des Verkehrs beschränkt werden soll, steht außer Verhältnis zur objektiven Gewichtigkeit des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums an den Gebäuden und verstößt gegen den Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 GG. Ob sich innerhalb eines Wohngebäudes drei oder mehr Wohnungen befinden, ist für das äußere Erscheinungsbild des Dorfes, dessen Schutz die Antragsgegnerin durch die Festsetzung beabsichtigt, unerheblich. Denn das äußere Erscheinungsbild der Gebäude ändert sich durch die Änderung der Anzahl der in ihm befindlichen Wohnungen, wenn überhaupt, nur unwesentlich.

Berücksichtigt man außerdem, dass die Gebäude innerhalb des Plangebiets völlig unterschiedliche Größen aufweisen und zum Teil über sehr große, zum Teil über kleinere Gesamtwohnflächen verfügen, wird deutlich, dass mit einer einheitlichen und von der jeweiligen Größe des Gebäudes völlig losgelösten Festsetzung einer Maximalwohnungszahl wesentlich Ungleiches ohne rechtfertigenden Grund gleich behandelt werden soll. Eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen ohne jegliche Berücksichtigung der Größe der Fläche des jeweiligen Gebäudes ermöglicht nur den Eigentümern der kleineren Wohngebäude eine kostendeckende Nutzung, während den Eigentümern der größeren Wohngebäude, zu denen auch der Antragsteller zählt, Leerstand droht. Im Falle des Leerstands stünden die zur Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen erforderlichen finanziellen Mittel nicht zur Verfügung, so dass die Erhaltung der Gebäude nicht gewährleistet wäre, was den Zielen der Bebauungsplanung wiederum entgegenstehen würde.

Die aufgeführten Abwägungsfehler sind auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen. Denn es besteht die konkrete Möglichkeit, dass die Planung anders ausgefallen wäre, wenn der Antragsgegnerin die Abwägungsfehler nicht unterlaufen wären.

Nach alledem wird der Bebauungsplan Sülldorf 4 gemäß § 47 Abs. 5 S. 2 VwGO für unwirksam zu erklären sein.





Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

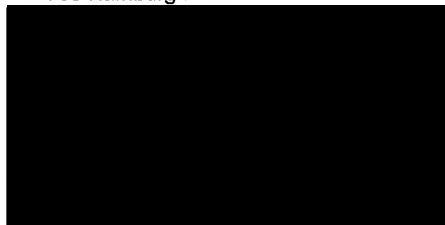
Bezirksamt Altona Platz der Republik 1 22765 Hamburg

Hamburgisches Obergericht
Geschäftsstelle des 2. Senat
Lübeckertordamm 4

20099 Hamburg

**Dezernat Steuerung und Service
Rechtsamt**

Platz der Republik 1
22765 Hamburg



Hamburg, den 30.05.2016

In der Verwaltungsrechtssache

 Freie und Hansestadt Hamburg

Aktenzeichen: 

nehmen wir zu dem Normenkontrollantrag des Antragstellers wie folgt Stellung:

Es wird **beantragt**,

den Antrag abzulehnen.

Begründung:

I. Zulässigkeit

Die Antragsbefugnis des Antragstellers ist zu verneinen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Grundstück des Antragstellers und seine Nutzung durch den Bebauungsplan können nicht erkannt werden. Sowohl seine Hofstelle wie auch seine weiteren Eigentumsflächen liegen außerhalb des Plangebiets. Er ist lediglich Pächter einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flurstück 1186) der Antragsgegnerin im Plangebiet, für die, soweit hierfür die Festsetzung Fläche für die Landwirtschaft getroffen wurde, keine Beschränkungen in der Nutzung bestehen.

Der Antragsteller beruft sich darauf, dass die Einbeziehung seines Grundstücks willkürlich unterblieben sei, obwohl seine Einbeziehung sich hätte aufdrängen müssen. Er rügt einen Verstoß gegen das Recht auf Gleichbehandlung aus Art. 3 GG.

Das Gleichbehandlungsgebot ist verletzt, wenn eine Gruppe von Normadressaten im Vergleich zu anderen Normadressaten anders behandelt wird, obwohl zwischen beiden Gruppen keine Unterschiede von solcher Art und solchem Gewicht bestehen, dass sie die ungleiche Behandlung sachlich rechtfertigen könnten.

Ständige Rechtsprechung seit BVerfG, Urteil vom 07.10.1980, 1 BvR 240/79, E 55, 72 (88); siehe dazu auch *Osterloh*, in: Sachs (Hrsg.) Grundgesetz, 3. Auflage 2003, Art. 3 Rn. 13 mit zahlreichen weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des BVerfG.

Damit stellt sich die Frage, welche Anforderungen an die Prüfung der Rechtfertigung einer festgestellten Ungleichbehandlung zu stellen sind. Die Bandbreite reicht hier von einer vollen und streng verstandenen Verhältnismäßigkeitsprüfung bis hin zu einer bloßen Evidenzkontrolle, die allein dazu dient, offensichtlich unsachliche Regelungen auszuschneiden.

In seiner hier maßgeblichen, das Baurecht beherrschenden Ausprägung wird das Gleichbehandlungsgebot nicht im Sinne einer strengen Verhältnismäßigkeitsprüfung verstanden. Insbesondere kommt es nicht entscheidend darauf an, ob der Plangeber jeweils die gerechteste, vernünftigste oder zweckmäßigste Regelung gefunden hat oder ob es eine Lösungsmöglichkeit gibt, die dem Gleichheitssatz besser entsprochen hätte.

BayVerfGH, Entscheidung vom 23.02.2010 - Vf. 12-VII/09 BeckRS 2010, 48440

Bei einer festgestellten Ungleichbehandlung ist vielmehr allein zu fragen, ob sich für die Differenzierung ein rechtfertigender städtebaulicher Grund finden lässt.

VGH Mannheim, Urteil vom 11.07.1997 - 8 S 3343/96, NVwZ-RR 1998, 618 (619).

Entgegen der Auffassung des Antragstellers ist die Einbeziehung seines Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht willkürlich unterblieben.

Die Hofstelle des Klägers befindet sich im Geltungsbereich des Baustufenplans Iserbrook - Sülldorf vom 14. Januar 1955 mit der Ausweisung „Besonders geschütztes Wohngebiet – Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig -“. Sie befindet sich zudem im Gebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26. Auch das Gebäude Op'n Hainholt 115, welches zu etwa der gleichen Bauzeit am Rande des Dorfes entstanden ist, befindet sich

nicht im Bebauungsplangebiet Sülldorf 4, sondern im Bebauungsplangebiet Sülldorf 3, welcher im Februar 2016 festgestellt wurde.

Die Abgrenzung des Bebauungsplangebiets ist aus der langen Geschichte dieses Planverfahrens entstanden. Nach Nordwesten war zunächst bis etwa 2002 auch die Hofstelle Schlankweg 19 im Plangebiet. Nach einem 2003 genehmigten Bauantrag zur erheblichen Vergrößerung des Betriebes nach Nordwesten aus der damaligen Plangebietsgrenze hinaus in das Plangebiet des B-Plans Rissen 44 / Sülldorf 18 hinein, wurde die Plangebietsabgrenzung so geändert, dass die vergrößerte Hofstelle sich nur noch in einem Plangebiet befindet: Die Hofstelle mit den Flurstücken 2220 und 2219 (teilweise) wurde zur Öffentlichen Plandiskussion 2003 mit den entsprechend genehmigten Baugrenzen in das Plangebiet des Bebauungsplans Rissen 44 / Sülldorf 18 aufgenommen und aus dem Plangebiet Sülldorf 4 herausgetrennt, um die Hofstelle mit den genehmigten Gebäuden nicht zu „zerschneiden“, also auf zwei Bebauungspläne aufzuteilen. Die rechtliche Anpassung des Plangebiets durch eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.03.2008 im Zusammenhang mit einer Erweiterung des Plangebiets nach Nordosten in Folge eines Bauantrags zur Errichtung einer Betriebsauslagerung auf dem Flurstück 1212 Sülldorf.

Es kann nicht erkannt werden, dass die Einbeziehung der Hofstelle des Antragstellers willkürlich unterblieben ist, auch wenn die Einbeziehung zunächst im Aufstellungsbeschluss von 1989 vorgesehen war. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 soll sichergestellt werden, dass keine Ungleichbehandlung mit den Betrieben im Gebiet des B-Plans Sülldorf 4 erfolgt. So wird die Hofstelle Schlankweg 19 im versandten Planentwurf vom Juni 2014 ebenso als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und dem Betrieb auch die Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt, wie sie entsprechend des im Februar 2014 genehmigten Vorbescheidsantrags vom Antragsteller geplant waren.

Während von anderen Betrieben im Plangebiet Sülldorf 4 die Existenzbedrohung durch die getroffenen Festsetzungen befürchtet wird, argumentiert der Antragsteller, dass seine Nichteinbeziehung in das Plangebiet Sülldorf 4 nun eine Existenzbedrohung wäre: Der Bebauungsplan Sülldorf 4 würde für die landwirtschaftlichen Betriebe bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zur Sicherung ihrer Existenz vorsehen, die dem Antragsteller durch die Nichteinbeziehung vorenthalten würden. Dies trifft nicht zu, da das geltende Planrecht des Baustufenplans ihm hinreichenden Spielraum für etwaige Erweiterungen seines Betriebes bietet. So sind im Baustufenplan keine Baugrenzen festgesetzt und landwirtschaftliche Bauten generell zulässig. Ähnlich verhält es sich bei einer Beurteilung der Baurechte nördlich der Hofstelle, die als Außengebiet festgesetzt sind und aufgrund der Rechtsprechung,

nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen wären. Dem Antragsteller wird somit nichts vorenthalten.

Zudem fällt sein Grundstück in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Rissen 44/Sülldorf 18/Iserbrook 26, in dem unter den gleichen Prämissen Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen sind.

II. Begründetheit

I. Formelle Rechtmäßigkeit

1. Bekanntmachungspflichten

Der Antragsteller rügt, dass die Auslegungsbekanntmachung den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht genüge und die bekannt gemachten Umweltinformationen ihrer gesetzlich gewollten Anstoßfunktion nicht gerecht würden.

Dies trifft nicht zu.

So wurden in den Bekanntmachungen vom 13. Mai 2011 und vom 12. Juni 2012 sämtliche vorliegenden umweltrelevanten Informationen im Einzelnen aufgeführt. Die erfolgte Nennung der Titel der Gutachten und weiteren Planungsunterlagen beinhaltete bereits die Umwelthemen, um die es jeweils ging. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden zwar nicht im Einzelnen aufgeführt. Sie beinhalten indes keine wesentlichen umweltbezogenen Informationen. Es handelte sich lediglich um Beleg- und Hintergrundinformationen zu Ausführungen in der Begründung bzw. im Umweltbericht, zu nachrichtlichen Übernahmen oder zu Anpassungen von geplanten Textfestsetzungen. So finden sich unter den Stellungnahmen zwei Stellungnahmen zum Gebäude- und Bodendenkmalschutz (nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan), eine Stellungnahme zu Bodenschutz und Flächensanierung, eine Stellungnahme zum Grundwasser- und Oberflächengewässerschutz (Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers), eine Stellungnahme der DB zu den vorhandenen Lärmemissionen der Schnellbahnstrecke, eine Stellungnahme von Vattenfall zur Lage und zu Schutzabständen der bestehenden Hochspannungsleitung und der Fernwärme-Transportleitung sowie eine behördliche Stellungnahme zu den Schutzabständen von Hochspannungstrassen. Die Inhalte dieser Stellungnahmen wurden im Bebauungsplan und in der Begründung berücksichtigt.

Eine Besonderheit des Bebauungsplans Sülldorf 4 liegt zudem darin, dass gegenüber dem dort zuvor geltenden Baustufenplan bzw. § 35 BauGB die durch Bebauung möglichen Umweltauswirkungen nicht zunehmen, sondern begrenzt und vermindert werden. Der Bebauungsplan setzt kei-

ne Bebauungsmöglichkeiten fest, die über das zuvor geltende Planrecht hinausgehen. Durch eine Realisierung der im Plan vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten für die vier landwirtschaftlichen Betriebe und den Gartenbaubetrieb wären zwar erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Diese sind aber deutlich geringer im Vergleich zu den Umweltauswirkungen, die im Geltungsbereich des vorher geltenden Baustufenplans denkbar wären. Die Antragsgegnerin war daher in diesem besonderen Fall des Bebauungsplans Sülldorf 4 der Auffassung, dass die Ausführungen in den Bekanntmachungen zu den beiden öffentlichen Auslegungen den Anforderungen nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB entsprachen und eine hinreichende Anstoßwirkung bei einem durchschnittlich verständigen Bürger erreicht würde.

Im gesamten Verfahrensablauf des Bebauungsplanverfahrens Sülldorf 4 hat der Antragsteller zudem mehrfach die Möglichkeit gehabt, Einsichtnahme in die jeweils vorhandenen umweltrelevanten Informationen, insbesondere auch die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu nehmen. Im Wesentlichen standen diese Informationen der Allgemeinheit schon vor der öffentlichen Auslegung zur Verfügung, da sie im Internet oder bei den Behörden oder Trägern abrufbar waren. Es sind zudem mehrfache persönliche Gespräche mit allen Inhabern der landwirtschaftlichen Betriebe geführt worden, so dass auch vor diesem Hintergrund für den Antragsteller zahlreiche Gelegenheiten bestanden, von den relevanten Umweltinformationen Kenntnis zu nehmen und die erforderliche Anstoßwirkung somit erreicht wurde.

2. Ermittlung der betroffenen Belange

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Hinsichtlich des Ermitteln geht es um den Vorgang der Informationsgewinnung.

Uechtritz, in: BeckOK, BauGB, 33. Ed., § 2 Rn. 60.

Hierbei ist zu berücksichtigen ist, dass die Vorschriften der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (insbesondere §§ 3 und 4 BauGB) der sachgerechten Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials dienen.

Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, EL. 108, § 2 Rn. 143.

Diese wurden vorliegend durchgeführt. Die dort vorgebrachten Einwendungen und Anregungen sind von der Antragsgegnerin zur Kenntnis genommen und bewertet worden, wie sich aus den Abwägungsvermerken ergibt.

Band 4, Blatt 1273-1288 und Band 5 Blatt 1724-1726 der Planaufstellungsakten

Die Ermittlungstiefe, d.h. die Intensität der Ermittlung der von der jeweiligen Bauleitplanung betroffenen Belange, richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen. In Anlehnung an die Prüftintensität bei der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB) kommt es z.B. darauf an, was in der konkreten Planungssituation in angemessener Weise verlangt werden kann, wobei, soweit es auf Fachkunde ankommt, der allgemeine Kenntnisstand und – soweit vorhanden – allgemein anerkannte Prüfmethoden beachtlich sind.

Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, EL. 108, § 2 Rn. 147.

Der Antragsteller bemängelt, dass es die Antragsgegnerin versäumt habe, zu untersuchen, ob die angeblich wertvollen dörflichen Strukturen auch heute noch vorhanden seien. Die in Bezug genommenen Gutachten seien veraltet und dürften nicht mehr als Grundlage einer gerechten Abwägung herangezogen werden.

Ein Ermittlungsdefizit ist nicht erkennbar. Der Antragsgegnerin war das Alter der Gutachten aufgrund des langen Planungsverfahrens bewusst. Sie hat sich durch eine neuerliche und mehrfache Inaugenscheinnahme und Überprüfung vor Ort vergewissert, dass die dörfliche Struktur des Ortskerns Sülldorf tatsächlich noch vorhanden und auch der weit überwiegende Teil des als schützenswert ermittelten Gebäudebestandes aus den Gutachten von 1980 und 1985 erhalten geblieben ist. Die Bestands- und Zielaussagen der Gutachten haben damit weiterhin Bestand. Diese Einschätzung wird z.B. auch durch die umfangreiche Denkmalschutzliste unterstützt, welche verdeutlicht, wie viele baugeschichtlich wertvolle Gebäudestrukturen (12 Gebäude oder Ensembles) aber auch Bodennutzungen (ein Wölbacker) sich noch im Plangebiet befinden (siehe Seite 7 und 8 der Begründung).

II. Materielle Rechtmäßigkeit

1. Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB

Die Planung ist erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Ob ein Bebauungsplan erforderlich ist, richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, der insoweit ein weites Planungsermessen zukommt, innerhalb dessen sie ermächtigt ist, eine „Städtebaupolitik“ entsprechend ihren städtebaulichen Vorstellungen zu betreiben.

BVerwG, Beschl. v. 11.05.1999, 4 BN 15/99, NVwZ, 1338.

Das dafür erforderliche Planungsziel und ein städtebaulicher Anlass für diese Planung liegen vor. Planungszweck ist die Erhaltung der vorhandenen historisch dörflichen Struktur des Ortskerns Sülldorfs, insbesondere der Mischung aus ortbildprägenden ländlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden des 19. Jahrhunderts. Der vorhandene noch gültige Baustufenplan Iserbrook-Sülldorf (vom 14. Januar 1955 – erneute Feststellung) vermag den vorgenannten Planungszweck nicht zu erreichen, weil in ihm keine diesen Zweck umsetzenden Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des verfolgten Erhaltungsansatzes für die dörfliche Struktur, auf der Grundlage der Baupolizeiverordnung von 1938 getroffen wurden und werden konnten.

Der Antragsteller meint hingegen, an der Erforderlichkeit fehle es, weil das Planungsergebnis nicht den sich aus der Planbegründung ergebenden Planungszielen entspreche. Durch die Ausklammerung des Grundstücks des Antragstellers handele es sich um einen wesentlichen Teil der Dorfstruktur, das deswegen mit in die Planung miteinzubeziehen wäre. Ferner würden ihm planerisch abgesicherte Erweiterungsmöglichkeiten abgeschnitten.

Im Umkehrschluss meint der Antragsteller also, es bestehe eine Pflicht zur Einbeziehung seines Grundstücks. Indes ist das Planungsermessen auch hinsichtlich des Zuschnitts des Plangebiets nur ausnahmsweise derart eingeschränkt, dass eine Pflicht zur Einbeziehung vorliegt.

OVG Lüneburg, Beschl. v. 13.04.2011 - 1 MN 30/11 BeckRS 2011, 49774

Die Pflicht zur Einbeziehung von Flächen kann danach in Betracht kommen, wenn der Bebauungsplan ohne diese Einbeziehung seine Aufgabe nicht zu erfüllen vermag, die städtebauliche Ordnung zu sichern und zu fördern, d. h. zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Hierzu ist zunächst nochmals festzustellen, dass die Ausklammerung des Grundstücks des Antragstellers auf sachgerechten Erwägungen beruht (siehe oben unter I.). Sein Grundstück sollte nicht zerschnitten werden. Die Ausklammerung des Grundstücks hat darüber hinaus auch nicht zur Folge, dass die Planungsziele nicht erreicht würden, denn das Grundstück des Antragstellers erweist sich im Verhältnis zum übrigen Plangebiet als nicht so wesentlich, dass das Planungsziel nicht auch ohne die Einbeziehung seines Grundstücks erreicht werden kann. Soweit der Antragsteller die für ihn wünschenswerten abgesicherten Erweiterungsmöglichkeiten erlangen möchte, ist er auf das Bebauungsplanverfahren Rissen 44/Sülldorf 18/Iserbrook 26 zu verweisen, in dem die Plankonzeption für die landwirtschaftlichen Betriebe entsprechend der Plankonzeption des streitgegenständlichen Bebauungsplans ausgelegt ist.

2. Rechtmäßigkeit der Festsetzungen

a. Festsetzung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Die Festsetzung der Plangrenzen erfolgt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit und aufgrund sachgerechter Erwägungen.

Die Festlegung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs muss im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit und einer sachgerechten Planung erfolgen (vgl. § 1 Abs. 1, 3, 6 und 7), wonach durch den Plan zum einen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke verbindlich geleitet werden soll und zum anderen sein Geltungsbereich nur soweit ausgedehnt werden darf, wie dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Spannowski, in: BeckOK BauGB, 33 Ed., § 9 Rn. 172.

Entgegen dem Vortrag des Antragstellers ist sein Grundstück nicht willkürlich aus dem Plangebiet herausgehalten worden. Der Zuschnitt des Plangebietes ohne das Grundstück des Antragstellers erfolgte aus den bereits oben unter I. dargelegten sachgerechten Gründen.

b. Gestalterische Festsetzungen

Rechtsgrundlage für gestalterische Festsetzungen ist § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBauO, § 81 Abs. 11 HBauO, § 3 WeiterübertragungsVO-Bau. Damit ist das Bezirksamt Altona der Antragsgegnerin grundsätzlich ermächtigt, Vorschriften über die äußere Gestaltung von Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gebietes der Freien und Hansestadt Hamburg in seinem Zuständigkeitsbereich zu erlassen.

Mit Blick auf die Eingriffswirkung müssen für die gestalterischen Vorgaben besondere gestalterische Gründe vorliegen. Diese müssen aus der Eigenart der betreffenden Baugebiete abgeleitet werden und aus der Begründung eindeutig ersichtlich sein.

Dies ist der Fall. Auf den Seiten 44 ff. der Begründung hat die Antragsgegnerin die städtebaulichen und gestalterischen Gründe umfassend dargelegt. Sie hat insbesondere auf die für das Milieu des Dorfkerns prägende Bausubstanz hingewiesen und die insoweit nachteiligen Veränderungen bei Außerachtlassen der traditionellen Bauweise hingewiesen. Im Einzelnen hat sie die nachteiligen Auswirkungen überdimensionierter Fensterbänder, ortsuntypischer Dachformen wie

Flachdächer oder Dacheindeckungen sowie die Erwägungen zu Schutz- und der Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen dargelegt.

Entgegen der Auffassung des Antragstellers unterfallen gestalterische Anforderungen auch dem Schutzbereich des § 3 HBauO.

§ 3 HBauO ist eine Generalnorm, die mit ihrem Bezug auf die öffentliche Sicherheit den Schutz der Rechtsordnung in allen ihren Ausprägungen umfasst und somit auch Gestaltungsanforderungen wie etwa des § 12 HBauO in ihren Schutzzweck mit aufnimmt.

Alexejew, Hamburgisches Bauordnungsrecht, HBauO, 9. Lfg., § 3 Rn. 17.

Das Bauordnungsrecht darf, soweit dies im Rahmen einer Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Absatz 1 Satz 2 GG zulässig ist, auch zur Wahrung ästhetischer Belange nutzbar gemacht werden, was neben der Abwehr von Verunstaltungen auch eine positive Gestaltungspflege mit einschließt.

OVG NRW, Beschl. v. 24.07.2000 – 7a D 179/98.NE, BeckRS 2000, 22790 Rn. 14 unter Verweis auf: BVerwG, Beschl. v. 10.07.1997 – 4 NB 15.97 –, BRS 59 Nr. 19.

Die Festsetzungen dienen gestalterischen Zielen und unterfallen damit § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBauO.

c. Festsetzung zum Umgang mit Knicks

Rechtsgrundlage für die Festsetzung in § 2 Nr. 19 der Verordnung ist § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 b) BNatSchG i.V.m. §§ 14 Abs. 2 Nr. 2, 4 Abs. 3 HmbNatSchAG.

Eine Rechtsgrundlage ist somit entgegen dem Vortrag des Antragstellers vorhanden. Die Festsetzung ist zum Schutz der gesetzlichen geschützten Feldhecken und Knicks (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 HmbNatSchAG i.V. m. Nr. 2.1 und 2.2 der Anlage zu § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2) auch erforderlich und verhältnismäßig.

Die Festsetzung eines Abstandes von mindestens 2 m von der äußersten Linie der Gehölzstämme statt 1,5 m, wie es in Nr. 2.1 der Anlage zu § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 begründet sich daraus, dass insbesondere Pferde, die im Plangebiet vorherrschend gehalten werden, die Gehölze verbeißen, so dass der Schutzabstand entsprechend zu vergrößern ist, um den gesetzlich geforderten Schutz gewährleisten zu können.

d. Festsetzung zum Schutz des Landschaftserlebnisses

Rechtsgrundlage für die Festsetzung in § 2 Nr. 12 und 13 der Verordnung ist § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 f) BNatSchG i.V.m. § 4 Abs. 3 HmbNatSchAG.

Eine Rechtsgrundlage ist somit entgegen dem Vortrag des Antragstellers vorhanden. Die Festsetzung ist auch erforderlich und verhältnismäßig, um die Möglichkeit der Landschaftswahrnehmung auf diesen für den Landschaftsgenuss besonders exponierten Flächen das Landschaftsbild zu erhalten und vor beeinträchtigenden Fremdkörpern zu schützen.

e. Nutzbarkeit privater Grundstücksflächen

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Soweit der Antragsteller bemängelt, dass mit der Festsetzung Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, den Anforderungen der Landwirtschaft nicht Rechnung getragen werde, da regelmäßig eine Befahrbarkeit mit schwerem landwirtschaftlichen Gerät erforderlich sei und die Regelung derartiger Fragen ohnehin dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten sei, ist hierzu Folgendes zu erwidern:

Eine textliche Festsetzung, wonach Geh- und Fahrwege wasser- und luftdurchlässig zu befestigen sind, ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Rahmen der Bebauungsplanung zulässig.

Vgl. zu einer vergleichbaren Festsetzung: OVG NRW, Beschl. v. 24.07.2000 – 7a D 179/98.NE, BeckRS 2000, 22790 Rn. 36.

Die Festsetzung zielt ausweislich der Begründung (S. 20) darauf, dass auch befestigte Flächen weitgehend die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser behalten damit einen Beitrag zur Sicherung der Bodenfunktion leisten. Dieses Ziel ist auf der Ebene der Bebauungsplanung zu verfolgen, so dass eine Verschiebung ins Baugenehmigungsverfahren nicht erfolgen kann.

Die nach § 2 Nr. 22 der Verordnung getroffene Festsetzung (vgl. Seite 47 der Begründung) zielt als bodenschützende Maßnahme auf die wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Flächen ab, wie sie sich üblicherweise auf bebauten Grundstücken finden und betrifft nicht die Betriebsflächen oder Stellplätze der Hofstellen. Bezüglich der landwirtschaftlichen Betriebe betrifft diese Festsetzung beispielsweise Wirtschaftswege außerhalb der Hofstellen, Garagenzufahrten für Pkw oder Gartenwege. Darüber hinaus können neben den angeführten Maßnahmen auch z.B. breitere

Fugenabstände im Pflaster und wasser- und luftdurchlässiges Pflaster selbst den Ansprüchen dieser Festsetzung genügen.

Zu der Festsetzung unter § 2 Nr. 15 der Verordnung (Verbot zum Grünlandumbruch) ist festzuhalten, dass die Festsetzung nur ein Grundstück im Plangebiet betrifft, nämlich das Flurstück 3309. Eigentümer des Grundstücks ist die Antragsgegnerin. Die Festsetzung wurde in Abstimmung mit der Bodendenkmalpflege getroffen. Die Festsetzung ist erforderlich, damit der historische Wölbacker in seiner Denkmaleigenschaft nicht beeinträchtigt oder zerstört wird. Ein landwirtschaftlicher Betrieb hat die Fläche in Kenntnis der eingeschränkten Bewirtschaftungsmöglichkeit seit einigen Jahren als hofnahe Pferdeweide gepachtet. Hinsichtlich einer gewünschten Anpachtung hat auch mindestens ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb Interesse angemeldet. Der Pachtzins ist entsprechend niedrig und der Pächter tritt auch nicht als Antragsteller auf.

f. Festsetzung private Grünfläche

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von privaten Grünflächen ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Durch die Festsetzung soll die städtebauliche Funktion dieser Freiflächen mit den Zweckbestimmungen Garten, Feldhecke oder Einzelbaum gesichert werden.

Soweit der Antragsteller meint, insbesondere Grünflächen mit der Zweckbestimmung Feldhecke erschweren die Bewirtschaftung der Betriebe über Gebühr und konterkarierten das planerische Ziel, weiträumige Blicke zu erhalten, ist dem zu entgegen, dass Knicks und Feldhecken gerade zu den prägenden Elementen der vorliegend zu erhaltenden Wiesenlandschaft, deren erholungswirksamer Ausblick geschützt werden soll, gehören. Anpflanzungen sind nur dort vorgesehen, wo eine Einfassung der baulichen Anlagen aus landschaftsplanerischer Sicht erforderlich ist.

3. Entwicklungsgebot

Der Antragsteller bemängelt einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da die in dem Flächennutzungsplan dargestellten Flächentypen sein Grundstück in gleicher Weise betreffen, er jedoch gleichwohl in das Plangebiet nicht einbezogen sei. Die planerische Grundkonzeption des Flächennutzungsplans würde dies allerdings zwingend erfordern.

Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgte gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan.

Der Begriff des Entwickelns beinhaltet „eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption“. Durch die Festset-

zungen des Bebauungsplans werden „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht“.

Petz, in: BeckOK, BauGB, 33 Ed. § 8 Rn. 24.

Dies betrifft die Grenzen des Bebauungsplans, die sachgerecht auch im Hinblick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans sein müssen und hier auch sind. Der Flächennutzungsplan stellt für das fragliche Gebiete landwirtschaftliche Flächen und Bauflächen mit Dorf- und Wohngebietscharakter dar. Aufgabe der Antragsgegnerin ist es, den Zuschnitt des Plangebietes nach sachgerechten Kriterien parzellenscharf zu bestimmen. Vorliegend befindet sich das Grundstück des Antragstellers im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes. Die Kriterien, die für die Einbeziehung und die Ausklammerung aus dem Plangebiet sprechen, konnten auf der übergeordneten Ebene nicht vorgegeben werden, sondern obliegen der Ebene der parzellenscharfen Abgrenzung auf der Ebene der Bebauungsplanung. Die Sachgerechtheit wurde dargelegt (siehe oben unter I.).

Im Übrigen wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans auch nicht angetastet, sondern wird im Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplans Rissen 44/Sülldorf 18/Iserbrook 26 fortentwickelt. Selbst wenn man vorliegend davon ausgeht, dass jedenfalls ein Teil des Grundstücks des Antragstellers unter die Darstellung „Bauflächen mit Dorf- und Wohngebietscharakter“ fällt, stellt sich die Konkretisierung im zukünftigen Bebauungsplans Rissen 44/Sülldorf 18/Iserbrook 26 als Landwirtschaftliche Fläche mit Baugrenze und Wohnungsbeschränkung als eine der Grundkonzeption folgende Fortentwicklung der Darstellung des Flächennutzungsplans dar.

4. Abwägung

a. Einstellung der Belange

Entgegen der Auffassung des Antragstellers sind alle für die Abwägung relevanten Belange ermittelt und erkannt worden. So wird in der Planbegründung insbesondere mit Blick auf die landwirtschaftlichen, deren Bedürfnisse auf Existenzfähigkeit an mehreren Stellen ausdrücklich angeführt (Nr. 4.1.2, 4.2.8.3, 4.4, 5, 5.1.1, 5.11).

Die Antragsgegnerin hat zudem auch die spezielle Situation des Antragstellers erkannt und bewertet (siehe etwa Abwägungsvermerk, Band 4, Blatt 1285 der Planaufstellungsakten). Dass die Bewertung nicht in dem Sinne ausgefallen ist, wie es sich der Antragsteller nun wünscht, ist für die Frage, ob eine Bewertung vorgenommen wurde, unerheblich.

b. Gewichtung der Belange

Zunächst ist festzuhalten, dass der Antragsteller von den Festsetzungen selbst nicht betroffen ist, da sein Betrieb außerhalb des Geltungsbereichs des streitgegenständlichen Bebauungsplans liegt.

Entgegen der Auffassung des Antragstellers hat die Antragsgegnerin die Bedeutung des Eigentums richtig erkannt und gewichtet, insbesondere notwendige Erweiterungsmöglichkeiten hat die Antragsgegnerin ausdrücklich in ihre Abwägung einbezogen.

Der Bebauungsplan greift nicht in die ausgeübte Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebe ein und lässt zudem teilweise sehr großzügige bauliche Erweiterungen zu, etwa für Reithallen, Lagerhallen und Stallungen.

Über den notwendigen Umfang bestehen unterschiedliche Auffassungen. Die Antragsgegnerin hat im Verlaufe des Planungsverfahrens mehrfach Gespräche – auch vor Ort - mit den Beteiligten geführt und sich dabei insbesondere auch mit den Argumenten der zukünftigen Existenzsicherung intensiv auseinandergesetzt. Diese Belange sind in den Abwägungsprozess eingeflossen.

Das von dem Antragsteller erwähnte Gutachten für das Plangebiet Rissen 44/Sülldorf 18/Iserbrook 26, das aus Sicht der Antragsgegnerin fachliche Mängel aufweist, berücksichtigt zudem noch nicht die Planänderungen, die zuletzt Eingang in das Planverfahren Rissen 44/Sülldorf 18/Iserbrook 26 gefunden haben.

c. Abwägung

Kontrollmaßstab für den letzten Schritt der Abwägungsentscheidung ist, ob der Ausgleich zwischen den betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die zur objektiven Bedeutung der Belange außer Verhältnis gestanden hat.

Ständige Rspr.: BVerwG, Urt. v. 30.04.1969 - IV C 6.68, BVerwGE 34, 301 (309)

Eine derartige Abwägungsdisproportionalität liegt nicht vor.

aa. Geeignetheit der Abwägung zur Erreichung der Planungsziele

Die von dem Antragsteller angeführte fehlende Geeignetheit der Planung zur Weiterentwicklung des Ortskerns Sülldorf mit den landwirtschaftlichen Betrieben, fußt auf der bloßen Behauptung, die

landwirtschaftlichen Betriebe würden im Falle der Aufrechterhaltung des Bebauungsplan aus Sülldorf verschwinden. Demgegenüber hat sich die Antragsgegnerin genau mit diesem Aspekt intensiv und auch in Gesprächen mit den betroffenen Landwirten auseinandergesetzt und die Möglichkeiten der Erweiterung so gewählt, dass eine Existenzsicherung der Landwirte möglich ist, ohne den Gebietscharakter weiter zu zerstören.

Die Festsetzung der Baugrenzen ist daher so bemessen, dass alle wirtschaftlich naheliegenden Nutzungsarten wie z. B. Pensionspferde- und Milchviehhaltung weiterhin möglich sind. Da auch die Flächenausstattung der Betriebe begrenzt ist, und nach § 201 Baugesetzbuch das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden muss, besteht schon von daher eine Begrenzung der Anzahl der im Betrieb gehaltenen Nutztiere.

Die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ sichert gerade die weitere Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe. Eine Ausweisung als Dorfgebiet würde landwirtschaftsfremde Nutzungen regelhaft ermöglichen wie Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe. Angesichts der bevorzugten Lage als begehrtes Wohngebiet würde zudem ein wirtschaftlicher Anreiz entstehen, die bisher landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. Gebäude zu verkaufen oder zu vermieten. Dies würde dann zu einer von der Antragsgegnerin nicht gewünschten Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung führen.

bb. Zurückstellung privater Belange

Entgegen der Auffassung des Antragstellers sind die gestalterischen Vorgaben § 2 Nr. 10, 12, 19, 25, 27 der Verordnung sind zur Erreichung der Ziele (Erhalt der einmaligen historischen Dorfstruktur und Schutz des Landschaftsbildes) erforderlich.

Die Erforderlichkeit der Festsetzungen und die Abwägungen zu

- Zaunmaterial, Zaunhöhe, Zaunfarbe, Zaunabstand zu Feldhecken
- der Lagerung von Heu, Stroh und Silage nur auf bestimmten Flächen
- Schutzvorschriften für Knicks und Feldhecken
- Außenwänden der Gebäude in rotem Ziegel oder Holz in grün oder braun und
- unterbrochenen horizontalen Fensterbändern an landwirtschaftlichen Gebäuden

sind in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 44) ausführlich dargelegt worden. Die Antragsgegnerin hat die privaten Belange unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes mit den Schutzziele ordnungsgemäß abgewogen.

cc. Keine Unverhältnismäßigkeit

Eine Unverhältnismäßigkeit bei der Beschränkung des Eigentums ist nicht erkennbar. Soweit der Antragsteller die Beschränkung von Wohnungen im Dorfgebiet als unverhältnismäßig ansieht, erweist sich diese Festsetzung als tragfähiger Kompromiss zwischen den widerstreitenden Belangen der Landwirtschaft, Ökologie und Naherholung.

Entgegen der Auffassung des Antragstellers ändert sich das Erscheinungsbild eines Gebäudes mit der Anzahl der darin befindlichen Wohnungen. Jede Wohnung erfordert eine gute Belichtung und Belüftung, oft einen gesonderten Eingang ins Haus, einen oder zwei Stellplätze für Pkw, in der unteren Etage einen abgetrennten Garten mit Terrasse, in der oberen Etage möglichst einen Balkon und Dachfenster usw.. Hierdurch wird ein Gebäude in seinem Erscheinungsbild für den Betrachter erfahrungsgemäß stärker verändert, je mehr Wohnungen sich in einem Gebäude befinden, auch wenn die grundsätzliche Kubatur des Gebäudes erhalten bleibt. Hinzu tritt noch der zusätzliche Verkehr im Dorf mit entsprechenden Problemen für den landwirtschaftlichen Verkehr (landwirtschaftliche Maschinen und Vieh aber auch Reiter und Fußgänger).

Durch die Vermietung der zulässigen Wohnungen oder den Verkauf dieser Wohnungen ohne eine landwirtschaftliche Bindung können die Eigentümer der bestehenden Gebäude bereits einen Vorteil durch den Bebauungsplan nutzen. Dazu besteht im Dorfgebiet auch die Möglichkeit, Teile dieser Gebäude gewerblich zu nutzen oder hier einen Hofladen, ein Café, einen Kindergarten oder ähnliches unterzubringen.

5. Ergebnis

Nach alledem sind formelle und materielle Fehler nicht feststellbar.

Die Sachakten des Planaufstellungsverfahrens Sülldorf 4 (6 Leitz-Ordner Band I-VI) sind dem Gericht in einem separaten Versandvorgang am heutigen Tag per Kurier übersandt worden.

