



Gutachten

Gesamtergebnis der einzelbetrieblichen Bewertung - Bebauungsplanentwurf - Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26

Erstellt

im Auftrag von:

Freie und Hansestadt Hamburg
Vertreten durch die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Amt W
Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

Stolk, 22. Oktober 2014

Oktober 2014

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. AUFTRAG UND UNTERLAGEN.....	4
1.1 AUFTRAGGEBER.....	4
1.2 AUFTRAG VOM:	4
1.3 BEWERTUNGSZEITPUNKT:.....	4
1.4 ORTSBESICHTIGUNGEN:	4
1.5 AUFTRAG.....	4
1.6 UNTERLAGEN	5
1.7 VORBEMERKUNGEN	6
2. BEBAUUNGSPLANGEBIET RISSEN 44 / SÜLLDORF 18 / ISERBROOK 26	7
2.1 GEBIETSDESCHEIBUNG UND LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN	7
2.2 ANLASS ZUM BEBAUUNGSPLAN	8
2.3 GEPLANTE MAßNAHMEN GEMÄß B-PLANENTWURF.....	9
3. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE.....	11
3.1 ANZAHL DER BETRIEBE	11
3.2 UMFANG DER BEWIRTSCHAFTUNGSFLÄCHEN	12
3.3 PRODUKTIONSZWEIGE UND PRODUKTIONSUMFANG.....	13
3.4 VORBELASTUNGEN.....	14
4. BESTEHENDE AUFLAGEN.....	14
4.1 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETSVERORDNUNGEN	14
4.2 WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG	15
4.3 HAMBURGISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES	15
4.4 HAMBURGER DENKMALSCHUTZGESETZ	15
4.5 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	16
4.6 GRÜNLANDUMBRUCHVERBOT.....	16
5. FESTGESTELLTE ABWEICHUNGEN UND UNKLARHEITEN	16
5.1 ANZAHL DER BETRIEBE UND BEWIRTSCHAFTER.....	16
5.2 FLÄCHENDARSTELLUNG, GEPLANTE WEGE.....	17
5.3 AUSGLEICHFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN, BIOTOPE	17
5.4 BAULICHE BESCHRÄNKUNGEN BZW. BESTIMMUNGEN.....	19
6. PROBLEM: JAKOBSKREUZKRAUT UND WASSERKREUZKRAUT	20
6.1 GUTACHTEN.....	20
6.2 FACHARTIKEL.....	21
6.3 FOLGEN	22
7. BETROFFENHEITEN DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBE	23
7.1 AUSWIRKUNG DES UMBRUCHVERBOTES UND FESTSETZUNG ALS DAUERGRÜNLAND	23
7.2 AUSWIRKUNGEN DER REGULUNGEN ZUM KNICK UND ZU ANPFLANZUNGEN.....	25

Oktober 2014

7.2.1 maximale Zaunhöhe	25
7.2.2 Abstandsregelung	26
7.3 VERBESSERUNG DER WASSERGÜTE UND STRUKTUR UND EXTENSIVIERUNG	27
7.3.1 Verbesserung der Wassergüte	27
7.3.1.1 Folgen von Bewirtschaftungsauflagen	27
7.3.1.2 Folgen bei Verkauf der Teilflächen	28
7.4 EXTENSIVIERUNG	28
7.4.1.1 Folgen von Bewirtschaftungsauflagen	29
7.5 WEGEFLÄCHEN	31
7.6 GRÜNFLÄCHEN, FELDHECKEN	31
7.7 RÜCKABWICKLUNG DER FLÄCHENTÄUSCHE	31
7.8 BAUGRENZEN	32
7.8.1 GRUNDLAGEN NACH B-PLANENTWURF	32
7.8.2 AUSWIRKUNGEN FÜR DEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEB	32
8. ZUKUNFT UND ZIELE DER BETRIEBE	35
9. EXISTENZGEFÄHRDUNG	35
10. MINDERUNGSMÄßNAHMEN	37
10.1 PACHTFLÄCHENMANAGEMENT	37
10.2 BEWIRTSCHAFTUNGS AUFLAGEN	37
10.3 BAUGRENZEN	38
10.4 SONSTIGES	39
11. ZUSAMMENFASSUNG	39

1. Auftrag und Unterlagen

1.1 Auftraggeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Vertreten durch die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und
Innovation, Amt W
Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

1.2 Auftrag vom:

21. / 28.03.2014

1.3 Bewertungszeitpunkt:

Erstellungsdatum des Gutachtens

1.4 Ortsbesichtigungen:

Die Ortsbesichtigungen der einzelnen Betriebe fanden
zwischen dem 11.04.2014 und dem 19.04.2014 statt.
Teilgenommen haben neben Unterzeichnendem die
Betriebsleiter der einzelnen Betriebe.

1.5 Auftrag

Gemäß Auftrag ist die Betroffenheit und Existenzfähigkeit der Betriebe in einem
zweistufigen Verfahren zu bewerten und ein Konzept für die zukünftige Ausrichtung
der jeweiligen Betriebe zu erarbeiten. Für die Prüfung der einzelnen Betriebe ist ein
Prognosehorizont von 30 Jahren anzunehmen. Folgendes ist zu prüfen:

1. Sind die geplanten Baugrenzen mit der Weiterführung der Betriebe vereinbar?
Welche Änderungen der Baugrenzen wären ggf. erforderlich, um die
Weiterführung zu gewährleisten bzw. um betriebliche Betroffenheiten auf ein
vertragliches Maß zu verringern?
2. Welche Auswirkungen hätten die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf die
Betriebe? In welchem Umfang sind Ausgleichsmaßnahmen für die Betriebe
zumutbar? Inwieweit kann die Verträglichkeit der Ausgleichsmaßnahmen für die
Betriebe durch Anpassung der Bewirtschaftungsrestriktionen optimiert werden?
3. Inwieweit können ersatzweise Flächen der Stadt im Bereich Wedel für
Ausgleichszwecke agrarstrukturverträglich in Anspruch genommen werden? Wie
können die einzelbetrieblichen Belastungen durch Maßnahmen des
Pachtflächenmanagements der Stadt Hamburg gemindert werden?

Oktober 2014

Neben der einzelbetrieblichen Darstellung ist eine summarische Darstellung der agrarstrukturellen Betroffenheiten ohne Betriebsbezug darzustellen. Es sind nicht nur die Planungsfolgen darzustellen sondern auch Vorschläge darüber zu unterbreiten, wie die Belastungen der Agrarstruktur und der einzelnen Betriebe minimiert werden können.

1.6 Unterlagen

Für die Erstellung des Gutachtens standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- B-Planentwürfe
 - Kartenübersichten mit Stand vom 03.03.2014, 03.06.2014 und 12.06.2014 (erhalten am 20.06.2014)
 - Verordnungsentwürfe mit Stand vom 11.11.2013, 28.05.2014 und 12.06.2014 (erhalten am 20.06.2014)
 - Begründungsentwürfe mit Stand vom 04.06.2014 und 12.06.2014 (erhalten am 20.06.2014)
- Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg vom 13.02.1990, zuletzt geändert 06.07.2006
- Verordnung über das Naturschutzgebiet Schnaakenmoor vom 31.10.2006, zuletzt geändert 11.05.2010
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 18.12.1972, zuletzt geändert 11.05.2010
- Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010*, zuletzt geändert 07.08.2013
- Hamburger Denkmalschutzgesetz vom 27.03.2013
- Pflege- und Entwicklungsplan zur Umsetzung der EG-WRRL für die Wedeler Au vom November 2012
- Nutzungsbewertung von Grünland auf Ersatzmaßnahmefläche für die Hafenerweiterung Altenwerder im Moorgürtel
- Empfehlungen für die Bewirtschaftung von Grünland zur Regulierung von Kreuzkraut-Vorkommen in Hamburg vom 10.12.2012
- Agrarpolitisches Konzept 2020 der Freien und Hansestadt Hamburg, 2014
- Sichere Weidezäune, AID-Heft von 2013
- Schreiben vom 23.12.2013 der BWVI im Rahmen der Aufhebung des Grünlandumbruchverbotes vom 25.11.2013 Amtsblatt für Schleswig-Holstein Seite 970

Oktober 2014

- Jakobskreuzkraut – Eine Giftpflanze auf dem Vormarsch, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz und Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Juli 2011
- So giftig ist Jakobskreuzkraut, Top Agrar vom 19.07.2013
- Umgang mit dem Jakobs-Kreuzkraut – Meiden – Dulden – Bekämpfen, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR), Juni 2009
- div. Artikel zum Thema Jakobs-Kreuzkraut in SHZ, 02., 25.08.2014, 27.07.2014, 16.06.2014, 19.05.2014, 16.01.2014 etc.
- Lebensmittel-, Bedarfsgegenstände- und Futtermittelgesetz
- Verordnung (EG) Nr. 178/2002, vom 28. Januar 2002
- Verordnung (EG) Nr. 183/2005 vom 12. Januar 2005
- Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage 2007, Köhne
- Existenzgefährdung in der Landwirtschaft, 2012, HLBS Leitfaden
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen Band I und II
- Übersichten der bewirtschafteten Flächen aus dem GIS-Programm der BWVI elektronisch und in Papierform vom 31.03.2014 sowie einzelbetrieblich vom 20.06.2014
- Übersichten der Pachtverträge zu den im Planbereich und Bereich Wedel vom 31.03.2014 und ergänzend Erläuterung auf Nachfragen
- Mitteilung des Betroffenen über die Eigentums- und Pachtflächennutzung
- eigene Aufzeichnungen und Bilder bei der Ortsbesichtigung

1.7 Vorbemerkungen

Es werden die nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Rissen 44 – Sülldorf 18 – Iserbrook 26 im Folgenden B-Plan genannt mit Stand vom 12.06.2014 zugrunde liegenden Planungen dargestellt und die Auswirkungen für die betroffenen Flächen und der Betriebe, die sich bereit erklärt haben, an der einzelbetrieblichen Bewertung teilzunehmen, analysiert.

Im Kapitel 2 erfolgt eine Kurzdarstellung des Gebietes des B-Plans hinsichtlich der Abgrenzungen, der Flächenausstattung, der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Gartenbaubetriebe sowie der Zielsetzung des Plans.

Im darauf folgenden Kapitel 3 erfolgt die anonymisierte Darstellung der landwirtschaftlichen Betriebe, die im Plangebiet wirtschaften und sich an der einzelbetrieblichen Bewertung beteiligt haben. Dabei wird der bewirtschaftete Flächenumfang insgesamt, nur das Plangebiet betreffend sowie nach Eigentums-,

Oktober 2014

Privatpacht- und Stadtpachtverhältnissen differenziert aufgeführt. Des Weiteren werden der Produktionszweig und der Produktionsumfang dargestellt.

Im Kapitel 4 werden die bestehenden Gesetze und Verordnungen z.B. Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebietsverordnung, Hamburgisches-Bundesnaturschutzgesetz-Ausführungsgesetz, Baunutzungsverordnung etc. in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Im Kapitel 5 werden die geplanten Maßnahmen und vorgesehenen Planungen gemäß B-Plan dargestellt und beschrieben.

Das Kapitel 6 widmet sich dem besonderen Thema Kreuzkrautproblematik mit den damit verbundenen Risiken für die Tierhaltung.

Im Kapitel 7 erfolgt die Beurteilung der Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe durch die geplanten Maßnahmen und Auflagen des B-Plans auch im Hinblick auf eine langfristige (30 Jahre) Betriebsentwicklung.

In Kapitel 8 wird geprüft, wie durch den B-Plan entstehende Betroffenheiten der Betriebe reduziert werden können.

2. Bebauungsplangebiet Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26

2.1 Gebietsbeschreibung und landwirtschaftliche Nutzflächen

Das B-Plangebiet ist im Bezirk Altona nördlich der Ortslagen Rissen, Sülldorf und Iserbrook bis an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein gelegen. Die genaue Abgrenzung ist im Verordnungsentwurf und in der vorläufigen Planzeichnung dargestellt.

Im Geltungsbereich bestehen gemäß Begründungsentwurf (Seite 13) 7 landwirtschaftliche Betriebe und ein Baumschul- und Landschaftsbaubetrieb. Die Hofstellen dieser Betriebe liegen im B-Plangebiet. Von diesen landwirtschaftlichen Betrieben werden 6 Betriebe als Pferdepensions- und Reitbetriebe und ein Betrieb als Milchvieh-Futterbau-Betrieb bewirtschaftet. Des Weiteren bewirtschaften 4 landwirtschaftliche Betriebe aus dem Dorf Sülldorf Flächen in dem Plangebiet.

Gemäß Begründungsentwurf Kapitel 8 (Seite 68) umfasst das Plangebiet 650 ha.

Die Flächenbeschaffung für die betroffenen Betriebe im Plangebiet ist aufgrund der beengten Lage durch die Nähe zur Stadt Hamburg als schwierig zu bezeichnen. Die Betriebe stehen in Konkurrenz mit den außerhalb, überwiegend in Schleswig-Holstein gelegenen Betrieben, die von vorherein i.d.R. über deutlich mehr Fläche und z.T. über wirtschaftlichere Betriebszweige verfügen. Aufgrund der allgemeinen Flächenknappheit sind die Begehrlichkeiten an Fläche hoch und die Pachtpreise entsprechend hoch.

2.2 Anlass zum Bebauungsplan

Gemäß den Ausführungen im Kapitel 2 des Begründungsentwurfs zum B-Plan basiert die Planung auf den Aufstellungsbeschluss vom Mai 2012. Es sollen durch den Bebauungsplan folgende Ziele erreicht werden:

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der Rissener / Sülldorfer Feldmark als weitgehend un bebauter, landwirtschaftlich geprägter Landschaftsraum mit seiner hohen Bedeutung für Natur und Landschaft sowie die Naherholung geschaffen werden.
- Belange der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsfähigkeit sollen im Planverfahren berücksichtigt werden.
- Bauliche Erweiterungen in enger räumlicher Zuordnung zu den vorhandenen Hofstellen, um die übrigen landwirtschaftlichen Flächen der Feldmark von einer Bebauung freizuhalten.
- Erhaltung und Verbesserung der vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen
- Ausweisung der Flächen im Wesentlichen als Flächen für die Landwirtschaft, Wald und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sicherung der Voraussetzungen für die Existenz- und Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe.
- Nutzungskonflikte sollen durch geeignete Festsetzungen bewältigt werden.
- darüber hinaus sollen landwirtschaftlich genutzte Feuchtwiesen in der Rissener und Sülldorfer Feldmark, überwiegend im Bereich der Wedeler Au und am Laufgraben gelegen, als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.
- Ausweitung der extensiven Nutzung von noch intensiv genutzten Flächen, so dass besser arrondierte, naturnahe Fläche entstehen, in der Nachbarschaftskonflikte zwischen intensiv und extensiv genutzten Flächen vermieden werden.
- Schaffung einer rechtlichen Grundlage für weitere Renaturierungsmaßnahmen der Wedeler Au und des Laufgrabens

Gemäß Kapitel 4.1.2 Begründungsentwurf gibt es keine wirksame Alternative zum B-Plan, um die Freiflächen sichern zu können, da u.a. unmaßstäbliche bauliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben die wichtige Kulturlandschaft beeinträchtigen. Dazu wird gemäß Kapitel 4.2.5.1 Begründungsentwurf aufgeführt, dass insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes mehrere große landwirtschaftliche Betriebe liegen, die durch sehr groß dimensionierte Hallen, vielfältige Nebenanlagen in Form von Reitplätzen, Lagerplätzen und Stellplätzen, aber auch durch neu erbaute Wohnhäuser in die angrenzenden Landschaftsräume als

Oktober 2014

deutliche Vorbelastung hineinwirken und das Landschaftsbild teilweise beeinträchtigen. Zu dem stellen Pferdeunterstände und Lagerflächen für Heu, Silage, Mist, Boden, Kompost und Gerätschaften auf diversen Landwirtschaftsflächen in der Feldmark ebenfalls z.T. eine deutliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Der Bebauungsplan gewährleistet u.a. den landwirtschaftlichen Betrieben unter Berücksichtigung deren Belange angemessene Entwicklungsmöglichkeiten. Unter Abwägung der Ziele sind die gesetzten Baugrenzen für die Landwirtschaftsbetriebe ausreichend und gerecht abgewogen. Die Existenzmöglichkeiten der Betriebe sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auch langfristig als gesichert anzusehen.

2.3 geplante Maßnahmen gemäß B-Planentwurf

Im Folgenden werden die Maßnahmen und vorgesehenen Planungen dargestellt und beschrieben, die die landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe betreffen.

Nach § 2 des B-Planentwurfes gelten für die Flächen nachstehende Vorschriften:

§ 2 Nr. 5: Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, entspricht die zulässige Grundfläche auf den Flächen für die Landwirtschaft den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, soweit diese betrieblich erforderlich sind.

§ 2 Nr. 6: Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig. Mistplatten ohne Dach und seitliche Begrenzungen, notwendige Stell- und Abstellplätze und Zufahrten sowie Terrassen an Wohngebäuden können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen innerhalb der mit „(C)“ bezeichneten Flächen zugelassen werden

§ 2 Nr. 7: Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind höchstens zwei Wohnungen ausschließlich innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Baugrenzen zulässig, sofern sie für den jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind.

§ 2 Nr. 8: Auf den Flächen für die Landwirtschaft ist die Anlage von Reit- und Auslauflächen sowie die Lagerung von Heu- und Strohballen oder Silage außerhalb der mit „(C)“ bezeichneten Flächen unzulässig.

§ 2 Nr. 9: Auf den Flächen für die Landwirtschaft mit Ausnahme der Flurstücke 6197, 191, 190, 6181 und 117 der Gemarkung Rissen und auf den privaten Grünflächen sind Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen unzulässig.

Oktober 2014

- § 2 Nr. 10: Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Entlang der Feldhecken und Knicks ist ein Abstand von mindestens 1,5 m von der äußeren Linie der Gehölzstämmen einzuhalten.
- § 2 Nr. 11: Auf den mit „D“ als Dauergrünland bezeichneten Flächen für die Landwirtschaft ist außerhalb der mit „(C)“ bezeichneten Flächen nur eine Grünlandnutzung zulässig. Ein Umbruch des Grünlands ist unzulässig und es ist ganzjährig eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten.
- § 2 Nr. 14: Entlang der Feldhecken und Knicks ist beidseitig eine Beweidung, Bodenbearbeitung, Düngung oder Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln in einem Abstand von mindestens 1,5 m von der äußersten Linie der Gehölzstämmen und mindestens 1 m zum Knickfuß unzulässig.
- § 2 Nr. 16.1: Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt: Auf den mit „EG“ als Extensivgrünland bezeichneten Flächen ist extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Auf den Flächen sind der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, die Anlage und der Betrieb von Bodendrainagen sowie ein Umbruch unzulässig. Eine Düngung ist höchstens einmal jährlich mit Stallmist in geringer Gabe zulässig. In der Zeit vom 15. November bis zum 1. Mai ist eine Beweidung und vom 21. März bis 15. Juni ist eine maschinelle Bearbeitung der Flächen unzulässig. Bei einer Beweidung der Flächen sind die Uferbereiche der Gewässer in einer Mindestbreite von 2 m abzuzäunen. Zwischen dem 1. Mai und dem 15. Juni ist eine Beweidung höchstens mit 2 Rindern, 6 Schafen, 1,5 Pferden oder 1,5 Ponys je ha zulässig. Die Flächen sind mindestens einmal jährlich in der Zeit vom 1. September bis 15. Oktober zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen.
- § 2 Nr. 19: Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind die Außenwände von Gebäuden in rotem Ziegelstein oder in Holz herzustellen. Holzwände sind nur in grüner oder brauner Farbe zulässig. Dies entspricht der bisherigen Genehmigungspraxis.
- § 2 Nr. 20: Die Dächer von Gebäuden sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 15 Grad und 45 Grad, in dunkelgrauer, nicht glänzender Ausführung oder als Reetdach zulässig.

Nach Kapitel 4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen als Unterkapitel des Umweltberichtes Kapitel 4 wurden im Planungsraum in der Vergangenheit mehrere

Oktober 2014

Untersuchungen durchgeführt, die die hohe Bedeutung der Rissen / Sülldorfer Feldmark für die Pflanzen- und Tierwelt belegen. Im Abschnitt Pflanzen wird u.a. dargestellt, dass für das Landschaftsbild bedeutsame Einzelbäume nur im Umfeld der Wohngebiete und Betriebe zum Erhalt festgesetzt werden. Ansonsten werden diese innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen nur berücksichtigt, wenn sie eine zusammenhängende Gruppe von besonderem Wert für das Landschaftsbild bilden (z.B. eine Eichengruppe auf dem Flurstück 3211 der Gemarkung Rissen).

Die maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen wird auf 8 m festgesetzt. Für überdachte Longierzirkel wird eine maximale Höhe von 5 m festgesetzt. Diese Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen entsprechen der bisherigen Genehmigungspraxis des Bezirksamtes.

Zwei der sieben landwirtschaftlichen Betriebe erhalten die Möglichkeit, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ihre Grundstücke vollständig baulich zu nutzen. Gleiches gilt für den Baumschulbetrieb. Bei den übrigen fünf Betrieben wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die es bei einzelbetrieblicher Betrachtung weiterhin ermöglicht, Lager-, Reit- oder Auslaufflächen auch innerhalb dieser Hofstellen zu erhalten und bauliche Erweiterungen in einem städtebaulich verträglichen Maß vorzunehmen. Durch die Festsetzung der jeweiligen zulässigen Grundflächen wird jeweils eine angemessene bauliche Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe über den derzeitigen Gebäudebestand hinaus ermöglicht. (Vgl. § 2 Nr. 5 der Verordnung über den Bebauungsplan.)

3. Landwirtschaftliche Betriebe

Es erfolgt die Darstellung der landwirtschaftlichen Betriebe, die im Rahmen der einzelbetrieblichen Bewertung untersucht worden sind. Dabei wird der bewirtschaftete Flächenumfang insgesamt, nur das Plangebiet betreffend sowie nach Eigentums-, Privatpacht- und Stadtpachtverhältnissen differenziert aufgeführt. Des Weiteren werden der Produktionszweig und der Produktionsumfang der Betriebe dargestellt.

Für die einzelbetriebliche Bewertung sind mit den Betriebsleitern Ortstermine zur Erfassung der Flächennutzung, des Produktionszweiges und Produktionsumfanges sowie zur zukünftigen Betriebsfortführung durchgeführt worden.

3.1 Anzahl der Betriebe

Es haben sich 18 Landwirte an der einzelbetrieblichen Bewertung beteiligt. Davon wirtschaften 16 Landwirte aktiv im Plangebiet. Bei den beiden verbleibenden Landwirten handelt es sich um Verpächter, deren Eigentums- und Pachtflächen, die im Plangebiet gelegen sind, an die im Plangebiet aktiven Landwirte verpachtet sind.

Oktober 2014

Bei einer der Verpachtungen handelt es sich um eine Gesamtbetriebsverpachtung. Diese beiden Landwirte bzw. Landwirtinnen beabsichtigen die Verpachtungen nach Ablauf der Pacht gegebenenfalls in Eigenregie zu bewirtschaften. Deshalb sind diese beiden als potenzielle Betroffene mit bewertet worden.

Bei 7 aktiven Landwirten liegen die Hofstellen im Plangebiet. 4 Landwirte haben die Hofstellen im Dorf Sülldorf, für das der Bebauungsplanentwurf Sülldorf 4 zukünftig gelten soll. 5 landwirtschaftliche Betriebe mit Bewirtschaftungsflächen im Plangebiet haben die Hofstellen außerhalb des Plangebiets in der Gemeinde Schenefeld bei Hamburg.

3.2 Umfang der Bewirtschaftungsflächen

Die Auswertung der landwirtschaftlichen Flurstücke weist eine landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet von ca. 523 ha aus. Die Auswertung basiert auf die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Flächeninformationen, Eigentümerangaben der untersuchten Betriebe sowie den Pachtvertragsübersichten durch die Sprinkenhof AG. Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen der Gemarkungen Rissen und Sülldorf.

Von den ca. 523 ha landwirtschaftlicher Fläche mit insgesamt 270 Flurstücken liegen 242 ha mit 122 Flurstücken in der Gemarkung Rissen und 281 ha mit 248 Flurstücken in der Gemarkung Sülldorf.

Die untersuchten Betriebe bewirtschaften nach den vorliegenden Angaben insgesamt gerundet 1.080 ha. Je Betrieb beträgt die durchschnittliche Betriebsgröße ca. 64 ha. Die Bandbreite der Betriebsgrößen reicht von 4,5 ha bis hin zu 176 ha.

Die Bewirtschaftungsflächen liegen teilweise in deutlicher Streulage mit der Folge von Bewirtschaftungsnachteilen. Um die Bewirtschaftungsflächen so nahe wie möglich an die Hofstelle zu bekommen und um die öffentlichen Wege weniger zu belasten, haben die Betriebe teilweise untereinander die Bewirtschaftung von Pacht- und Eigentumsflächen mit einander getauscht. Das führt zu einer optimaleren Bewirtschaftung der einzelnen Betriebe (Verbesserung der Arrondierung) und verringert die Hof-Feld-Entfernung.

Mit 4 Landwirten sind vom Bezirksamt Gespräche bezüglich möglicher Flächentäusche geführt worden. Hintergrund ist die Verbesserung der Gewässerstrukturen entlang der Wedeler Au und des Laufgrabens. Bei den angebotenen Flächen seitens des Bezirksamtes handelt es sich um städtische Eigentumsflächen, die von anderen Landwirten nach wie vor gepachtet sind und

Oktober 2014

bewirtschaftet werden. Teilweise sind die vorgesehenen Tauschflächen in die Flächentausche, die die Landwirte untereinander vorgenommen haben involviert.

Von den ca. 523 ha im B-Plangebiet mit 270 Flurstücken werden ca. 483 ha mit 232 Flurstücken von den untersuchten Betrieben bewirtschaftet. Es handelt sich dabei um Eigentumsflächen der untersuchten Betriebe im Umfang von ca. 307 ha mit 135 Flurstücken, um ca. 41 ha Pachtflächen mit 20 Flurstücken von privaten Eigentümern/Eigentümerinnen und um 136 ha Pachtflächen mit 77 Flurstücken der Stadt Hamburg als Eigentümerin. Insgesamt sind 79 Flurstücke der Stadt Hamburg mit einer Gesamtfläche von 136 ha im B-Plangebiet vorhanden. 2 kleinere Flurstücke mit ca. 1 ha sind nicht verpachtet.

Außerhalb des Plangebietes hat die Stadt Hamburg nach Auswertung der Pachtflächenübersichten zum 31.03.2014 insgesamt 39 Flurstücke mit ca. 79 ha im Bereich Wedel sowie außerhalb des B-Plangebietes noch in den Gemarkungen Rissen und Sülldorf verpachtet.

Im Bereich Wedel sind 19 Flurstücke mit insgesamt ca. 68 ha verpachtet. Davon sind ca. 2,7 ha nicht an die betroffenen Landwirte verpachtet. Somit sind ca. 65,3 ha an die betroffenen Landwirte verpachtet.

In den Gemarkungen Rissen und Sülldorf sind außerhalb des B-Plangebietes 20 Flurstücke mit insgesamt ca. 21 ha an die betroffenen Landwirte verpachtet.

Insgesamt sind von der Stadt Hamburg als Eigentümerin 118 Flurstücke mit insgesamt ca. 225 ha verpachtet.

Die im B-Plangebiet gelegenen Flächen, die in den Einzelgutachten untersucht worden sind, liegen in den Landschaftsschutzgebieten Rissen und Sülldorf. Ein Teil der Flächen liegt im Wasserschutzgebiet Boursberg der Zone III. Dies betrifft den südlichen Teil des Plangebiets mit einer ungefähren Abgrenzung zum nördlichen Plangebietsteil entlang der Wedeler Au.

3.3 Produktionszweige und Produktionsumfang

Ein Betrieb bewirtschaftet die Flächen überwiegend ackerbaulich und nur in geringerem Umfang als Futterbaufläche mit Pferdehaltung. 6 Betriebe betreiben Rinderhaltung. Davon sind zwei Betriebe als Milchvieh-Futterbau-Betriebe ausgerichtet. Die übrigen 4 Betriebe sind als Mutterkuh- bzw. Mastbetriebe ausgerichtet. Ein Rinderhaltungsbetrieb hat zusätzlich auch Pensionspferdehaltung. 10 Betriebe sind ausschließlich als Pensionspferde- und Reitbetrieb ausgelegt.

Oktober 2014

Es werden von den Betrieben insgesamt ca. 741 Pferde und 863 Rinder gehalten. Die Anzahl gehaltener Tiere reicht von 6 bis 120 Pferde pro Pferdehaltungsbetrieb und von 20 bis 300 Rinder pro Rinderhaltungsbetrieb.

In einigen Betrieben werden Fremdarbeitskräfte eingesetzt, für die teilweise auf der Hofstelle Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Unmittelbar im Plangebiet haben die Betriebsleiterfamilien der dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe in den letzten Jahren aufgrund von fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebszweiges Rinderhaltung zunehmend diese aufgegeben und die Höfe zu Pensionspferdebetrieben umgewandelt.

3.4 Vorbelastungen

Einige Betriebe sind schon jetzt aufgrund von vereinbarten bzw. vorliegenden Extensivierungsverträgen, wodurch die Qualität des Futters leidet und zum Teil nicht verfüttert werden kann, gezwungen qualitativ gutes Pferdefutter (Heu) zuzukaufen. Es fallen zukünftig auch Bewirtschaftungsflächen außerhalb des Plangebietes aus der Produktion. Aufgrund von Planungen der BSU für das NSG Schnaakenmoor ist für diese Flächen gemäß Pflege- und Entwicklungsplan eine Biotopentwicklung ohne landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Der Pachtvertrag ist noch einmal um 5 weitere Jahre verlängert worden. Eine darüber hinausgehende Verpachtung ist nicht zu erwarten. Ein Flurstück von ca. 1,9 ha wurde vor kurzem der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, um den städtischen Bedarf an Aussiedlerunterkünften zu decken.

4. bestehende Auflagen

Unabhängig vom B-Plan bestehen Wirtschaftsaufgaben bzw. Beschränkungen, gesetzlich geschützte Bereiche etc., die somit die Ausgangssituation = Ist-Zustand vor dem B-Plan für die Betriebe darstellen. Dies sind die Verordnungen der Landschaftsschutzgebiete Rissen und Sülldorf, die Wasserschutzgebietsverordnung Boursberg und das Hamburgische Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, Baunutzungsverordnung sowie das Hamburger Denkmalschutzgesetz. In den folgenden Kapiteln werden die Belange der Verordnungen und Gesetzen, die für die Landwirtschaft von Bedeutung sind, aufgeführt.

4.1 Landschaftsschutzgebietsverordnungen

Nach § 5 der Verordnungen der Landschaftsschutzgebiete sind die übliche Nutzung und die pflegerische Maßnahmen in der Garten-, Land- und Forstwirtschaft, sofern sie

Oktober 2014

dem Zweck dieser Verordnung nicht widersprechen und die zur Pflege von Hecken, Bäumen oder Gehölzen erforderlichen Maßnahmen zulässig.

Gemäß der § 3 f (Sülldorf) und § 3 e (Rissen) bedarf es „für das völlige oder teilweise Beseitigen von Hecken, Bäumen, Gehölzen oder Wäldern (Kahlschlag),“ einer Genehmigung.

Gemäß § 2 der Verordnungen ist es verboten, wild wachsende Pflanzen oder Pflanzenteile zu entnehmen. Der oben genannte § 5 nimmt die übliche agrarwirtschaftliche Bodennutzung von dieser Vorschrift jedoch aus.

Die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg vom 17.09.1948 (Baumschutzverordnung) findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung.

4.2 Wasserschutzgebietsverordnung

Nach § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung gilt, dass hinsichtlich der Landwirtschaft die Tierhaltung unzulässig ist, wenn weniger als ein Hektar Fläche für jeweils drei Dungeinheiten (= 240 kg Stickstoff / Jahr) zur Ausbringung des Dungs zur Verfügung stehen.

4.3 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes

Die naturnahen Stillgewässer und Fließgewässerabschnitte, die Moorflächen, die Sumpf- und Trockenwälder sowie die Feuchtwiesen sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Die Knicks, Feldhecken und Feldgehölze stehen nach § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) unter Schutz. Eine Abstandsregelung mit konkreten Bewirtschaftungsbeschränkungen für Knicks, Feldhecken und Feldgehölze ist nach § 14 HmbBNatSchAG und auch nach dem Anhang des HmbBNatSchAG nicht dargestellt.

4.4 Hamburger Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich befindet sich kein in die Denkmalliste eingetragenes Denkmal im Sinne § 6 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142).

Im Plangebiet gibt es jedoch eine Reihe von Bodendenkmälern, die nach § 4 Abs. 1 und 5 Denkmalschutzgesetz als archäologische Vorbehaltsflächen kraft Gesetzes geschützt sind und den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Entsprechend bedürfen Änderungen der bisherigen Bodennutzung gemäß § 14 Abs. 2 Hamburger Denkmalschutzgesetz der denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt auch für Baumaßnahmen jeglicher Art.

4.5 Baunutzungsverordnung

§ 19 Abs. 4: Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

4.6 Grünlandumbruchverbot

Gemäß Schreiben vom 23.12.2013 der BWVI der Freien und Hansestadt Hamburg ist der Genehmigungsvorbehalt für Grünlandumbruch vom Juli 2008 ab dem 26.11.2013 aufgehoben.

5. festgestellte Abweichungen und Unklarheiten

Bei der Bewertung der einzelbetrieblichen Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe und beim Vergleich zwischen der Planzeichnung und dem Begründungsentwurf sowie zu vorliegenden Flächeninformationen sind Abweichungen festgestellt worden. Des Weiteren sind für einige Bereiche die Definitionen unpräzise und nicht nachvollziehbar. Diese werden in den folgenden Unterkapiteln dargestellt.

5.1 Anzahl der Betriebe und Bewirtschafter

Nach der einzelbetrieblichen Bewertung sind 8 landwirtschaftliche Betriebe, die im Plangebiet gelegen sind, untersucht worden. Der 8. Betrieb ist ein Nebenerwerbsbetrieb, verfügt aber nicht über eine Hofstelle bzw. eigene landwirtschaftliche Gebäude, sondern bringt die gehaltenen Rinder im Winterhalbjahr bei einem landwirtschaftlichen Betrieb in Sülldorf unter.

Daneben gibt es noch mehr landwirtschaftlich aktive Betriebe bzw. Personen, die in dem Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaften, die sich z.T. aber nicht an der einzelbetrieblichen Bewertung beteiligt haben. Zum Teil liegen die Hofstellen der Betriebe in Schleswig-Holstein.

Oktober 2014

Es befinden sich nach vorliegenden Informationen 2 Baumschul- und Landschaftsbaubetriebe im Plangebiet.

5.2 Flächendarstellung, geplante Wege

Im B-Planentwurf ist nach § 2 Nr. 11 vorgesehen, dass Flächen für die Landwirtschaft als Dauergrünland¹ festgesetzt werden. In der Planzeichnung sind einige Flächen mit einem „D“ im Dreieck markiert. Im Begründungsentwurf erfolgt keine nähere Beschreibung, welche Flächen dies exakt betrifft. Sowohl aus der Planzeichnung als auch aus dem Text ist nicht ableitbar, welche Flächen dies betrifft. Erst auf Nachfrage ist Unterzeichnendem mitgeteilt worden, welche Flächen betroffen sind. Denn die Ausweisung als Dauergrünland gilt nicht für alle Flächen im Plangebiet. In Einzelfällen sind nur Teilflächen eines Flurstücks als Dauergrünland vorgesehen. Die Teilflächengrößen sind nicht genannt worden und somit unbekannt.

Zwei neu geplante Wege werden im Begründungsentwurf zum B-Plan detailliert beschrieben aber nicht im Planentwurf mit der Begründung, dass dies erst nach erfolgtem Flächentausch geschehen kann, dargestellt. Hingegen ist der geplante Reitweg entlang des Schlankwegs im Planentwurf eingezeichnet, wobei hier auch private Eigentumsflächen betroffen sind.

Für das Flurstück 6149 Gemarkung Rissen ist Unterzeichnendem vom Maßnahmenträger auf Nachfrage schriftlich mitgeteilt worden, dass dieses Flurstück ohne konkrete Zuordnung als Extensivierungsfläche vorgesehen ist. Dieses Flurstück liegt außerhalb des Plangebietes und ist somit im B-Plan nicht zu berücksichtigen.

5.3 Ausgleichsflächen, Grünflächen, Biotope

In der Planzeichnung wird zwischen den bestehenden und geplanten Extensivierungsflächen nicht differenziert. Diese Flächen sind vollständig weiß gehalten und mit der Markierung EG versehen. In der textlichen Darstellung wird dies in der Art dargestellt, in dem dort steht Flurstück xy (tlw.). Die Bezeichnung „tlw.“ bedeutet teilweise. Teilweise stehen Bezeichnungen, die mit Z beginnen und einer Ziffer von 10 bis 20 enden, in den Flächen. Diese Bezeichnungen stehen für Ausgleichsmaßnahmen von Bebauungsplänen. Teilweise sind die Bebauungspläne in Kraft getreten. Aber z.B. der B-Plan Sülldorf 4 ist noch nicht in Kraft getreten, aber schon mit aufgeführt. Zu unterscheiden ist dies in der Planzeichnung nicht.

Im Folgenden ist die Übersicht der den festgestellten bzw. beschlossenen Bebauungsplänen zugeordneten Flächen gemäß Begründungsentwurf dargestellt:

¹ Siehe Kapitel 5 Seiten xx ff

Oktober 2014

- (Z 10) für B-Plan Blankenese 20 vom 19. Mai 2006: Flurstück 1310 (tlw.) der Gemarkung Sülldorf.
- (Z 11) für B-Plan Othmarschen 35 vom xxxx (BV-Beschluss vom 13.09.2007) : Flurstück 130 der Gemarkung Rissen
- (Z 12) für B-Plan Osdorf 41 vom xxxx (BV-Beschluss vom 07.06.2006): Flurstücke 29 (tlw.), 179 und 180 der Gemarkung Rissen sowie 2516, 2865, 3348 und 3350 der Gemarkung Sülldorf.
- (Z 13) für B-Plan Ottensen 61 vom 12. Oktober 2011: Flurstück 29 (tlw.) der Gemarkung Rissen.
- (Z 14) für B-Plan Rissen 11 vom xxxx (BV-Beschluss vom 27.03.2014): Flurstück 5851 (tlw.) der Gemarkung Rissen.
- (Z 15) für B-Plan Rissen 45 / Sülldorf 22 vom 31. März 2014: Flurstücke 6168 (tlw.) der Gemarkung Rissen und 2868 (tlw.) der Gemarkung Sülldorf.
- (Z 16) für B-Plan Rissen 46 / Blankenese 37 / Sülldorf 21 vom 7. Oktober 2003: Flurstück 6154 der Gemarkung Rissen.
- (Z 17) für B-Plan Rissen 47 vom 23. Mai 2006: Flurstück 2868 (tlw.) der Gemarkung Sülldorf.
- (Z 18) für B-Plan Sülldorf 4 vom xxx (BV-Beschluss vom 22.11.2012): Flurstücke 131 (tlw.) der Gemarkung Rissen sowie 1232 (tlw.), 1285 (tlw.), 1292 (tlw.), 1309 (tlw.) und 3173 (tlw.) der Gemarkung Sülldorf
- (Z 19) für B-Plan Sülldorf 17 / Blankenese 32 vom 16. September 2005: Flurstücke 166 der Gemarkung Rissen und 1304 der Gemarkung Sülldorf.
- (Z 20) Für B-Plan Lurup 62 / Bahrenfeld 67 vom xx (BV-Beschluss vom 22.05.2014): Flurstück 1342 der Gemarkung Sülldorf, Flurstück 1178 (tlw.) der Gemarkung Sülldorf, Flurstück 172 der Gemarkung Rissen, Flurstück 32 (tlw.) der Gemarkung Rissen

Des Weiteren sind auch die privaten Ausgleichsmaßnahmen beginnend mit Z und endend mit einer Ziffer von 1 bis 8 in gleicher farblicher Darstellung (weiß) markiert, wenn eine Extensivierung vorgesehen ist. Die Zuordnung sieht gemäß Begründungsentwurf wie folgt aus:

- Z1 – Betrieb Sülldorfer Knick 50: Ausgleichsflächen Flurstücke 1278 tlw., 1279 tlw. der Gemarkung Sülldorf,
- Z2 – Betrieb Bullnwich 2: Ausgleichsfläche Flurstück 33 tlw. der Gemarkung Rissen,
- Z3 – Betrieb Feldweg 65 Nr. 5: Ausgleichsfläche Flurstück 2832 tlw. der Gemarkung Sülldorf,

Oktober 2014

- Z4 – Betrieb Schlankweg 30: Ausgleichsfläche Flurstück 1262 tlw. der Gemarkung Sülldorf,
- Z5 – Betrieb Groten Flerren 24: Ausgleichsfläche Flurstück 5849 tlw. der Gemarkung Rissen, (und 5851 tlw. Rissen)
- Z6 – Betrieb Groten Flerren 38: Ausgleichsflächen Flurstücke 117 tlw. und 6181 tlw. der Gemarkung Rissen,
- Z7 – Betrieb Babenwischenweg 40: Ausgleichsfläche Flurstück 167 tlw. der Gemarkung Rissen,
- Z8 – Betrieb Schlankweg 19: Ausgleichsfläche Flurstück 302 tlw. der Gemarkung Rissen.

Teilweise sind Ausgleichsmaßnahmen als Anpflanzungen vorgesehen und im Plan dargestellt. In diversen Fällen ist die Abgrenzung nicht deutlich erkennbar z.B. Z 1, Z 2 und Z 5.

Des Weiteren sind private Ausgleichsmaßnahmen nach der einzelbetrieblichen Bewertung in der Planzeichnung auf Flächen dargestellt, die vom Ausgleichspflichtigen privat gepachtet worden sind z.B. Z 5.

Die Markierungen als gesetzlich geschützte Biotope auf den Flurstücken 1236 und 2468 Gemarkung Sülldorf in der Planzeichnung sind in der Örtlichkeit nicht erkennbar bzw. fehlerhaft eingetragen.

Es sind auf diversen Flächen Neuanpflanzungen als Einzelbäume und als Hecken in der Planzeichnung dargestellt. Es konnten keine Begründungen im Textentwurf hierzu gefunden werden.

5.4 bauliche Beschränkungen bzw. Bestimmungen

Es werden im Begründungstext keine Erläuterungen dazu gemacht, weshalb nur 2 der 7 Landwirtschaftsbetriebe die Möglichkeit erhalten, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ihr Grundstück vollständig baulich nutzen zu können. Den übrigen 5 Betrieben wird jeweils eine bauliche Weiterentwicklung mit Verweis auf § 2 Nr. 5 der Verordnung gewährt. § 2 Nr. 5 beinhaltet eine bauliche Erweiterung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung.

Für einen Betrieb wird eine Teilfläche eines Flurstücks mit „C“ gekennzeichnet. Auf dieser Fläche können nach § 2 Nr. 6 B-Planentwurf für den Betrieb Mistplatten ohne Dach und seitliche Begrenzungen, notwendige Stell- und Abstellplätze und Zufahrten sowie Terrassen an Wohngebäuden ausnahmsweise zugelassen werden. Die Fläche

Oktober 2014

steht aber nicht im Eigentum des Bewirtschafters sondern ist von privat mit begrenzter Laufzeit gepachtet. Somit kann dies zu eigentumsrechtlichen Konflikten führen.

6. Problem: Jakobskreuzkraut und Wasserkreuzkraut

Im Plangebiet ist das Jakobskreuzkraut auf landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden. Ein Betrieb konnte das erzeugte Futter aufgrund dessen nicht mehr zur Fütterung einsetzen. Weitere Landwirte haben davon berichtet, dass Jakobskreuzkraut auf ihren Flächen verstärkt vorkommt.

Insbesondere im Jahr 2014, aber auch schon zuvor, ist in den Printmedien über das Problemkraut „Jakobskreuzkraut“ berichtet worden. In den Berichten wird die deutliche Zunahme des unerwünschten Krautes und dessen Gefährlichkeit für Rinder und Pferde dargestellt. In einem Bericht am 16.06.2014 (SHZ) wird die Gefährlichkeit von Jakobskreuzkraut dargestellt. Im Honig sind die Giftstoffe des Krautes nachgewiesen worden, die auch für den Menschen gefährlich sind.

6.1 Gutachten

Ein Gutachten von der BSU im Jahr 2012 in Auftrag gegeben befasst sich mit der Nutzungsbewertung von Grünland im Altenwerder Moorgürtel. Hier tritt u.a. das Problem mit dem Wasserkreuzkraut auf. Die Böden bzw. die Grünlandbestände sind analysiert und bewertet worden. Danach:

- liegt der Anteil hochwertiger Gräser unter 50% und teilweise unter 10%
- bedarf es einer langen Regeneration für den 2. Schnitt, was typisch für langjährig extensiv genutzt Grünlandflächen ohne Düngung ist
- liegen:
 - o 33% der Flächen bei einen suboptimalen pH-Wert auf
 - o 20% der Flächen bei einen überhöhten pH-Wert auf
 - o 10% der Flächen in der Versorgungsstufe C bei Phosphor
 - o 90% der Flächen in der Versorgungsstufe C darunter
 - o alle Flächen in der Versorgungsstufe A bis B bei Kalium
- die erforderliche Gehaltsstufe liegt in C
- haben 90% der Flächen mehr als 5% Lücken in der Narbe
- haben zahlreiche Flächen Lücken im Bereich von 10 bis 25%

Um das Auftreten von unerwünschten Pflanzen auf dem Grünland – auch Kreuzkräuter - zu begegnen sind Maßnahmen erforderlich, die die Versorgung der Flächen verbessern und die die Lücken in den Grasnarben verhindern.

Bezüglich der Kreuzkrautproblematik ist von der BSU im Jahr 2012 ein Gutachten in Auftrag gegeben worden. Danach breiten sich auf extensiv genutztem Grünland auch

in Hamburg das Jakobskreuzkraut und das Wasser-Kreuzkraut aus. Sowohl Jakobs-Kreuzkraut als auch Wasser-Kreuzkraut enthalten giftige Pyrrolizidin-Alkaloide, die durch Anreicherungen in der Leber zu chronischen Vergiftungen führen können. Dabei reagieren Pferde, aber auch Rinder empfindlicher als Schafe und Ziegen. Untersucht worden sind mehrere Naturschutzgebiete. Die untersuchten Flächen werden extensiv und meistens im Rahmen des Vertragsnaturschutzes i.d.R. ohne jedwede Düngung bewirtschaftet. Auf Ackerflächen tritt das Problem von Jakobskreuzkraut nicht auf, da die Pflanze keine regelmäßige Bodenbearbeitung verträgt.

Zur Bekämpfung von Kreuzkraut stehen mechanische, biologische und chemische Verfahren zur Verfügung. Bei Einzelvorkommen von Kreuzkraut bietet es sich an, die Pflanzen auszugraben und über den Restmüll zu entsorgen. Die entfernten Pflanzen sollten nicht in den Kompost verbracht werden, da es zu einer sogenannten Notreife kommen kann, bei der die Samen keimfähig sind. Bei stärkerem Besatz sind ein intensives Schnittmanagement der Flächen und die Schaffung einer dichten Narbe erforderlich. Bei sehr hohem Besatz ist nach dem LLUR Schleswig-Holstein eine mehrjährige Ackerbauphase als Notmaßnahme angebracht. Durch biologische Maßnahmen wird keine nachhaltige Entfernung des Kreuzkrautes bewirkt. Chemische Verfahren bekämpfen die vorhandenen Pflanzen aber nicht die Samen im Boden, die bis zu 25 Jahre keimfähig sind. Eine Pflanze produziert bis zu 100.000 Samen.

Die beste Bekämpfung ist die Prävention. Durch Früherkennung und entsprechendes Handeln kann die Verbreitung verhindert werden. Die Kreuzkräuter besitzen Flugsamen. Diese können sich deshalb weiträumig verbreiten. Deshalb ist es wichtig, dass eine Zusammenarbeit aller Beteiligten bezüglich der Bewirtschaftung und Pflege der angrenzenden Flächen stattfindet.

6.2 Fachartikel

Nach den Ausführungen im Bericht des LANU und der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalens, des LLUR-Schleswig-Holstein sowie einem Top Agrar Artikel über das Jakobskreuzkraut werden zusammenfassend folgende Aussagen dargestellt:

- Jakobskreuzkraut enthält giftige Pyrrolizidin-Alkaloide:
 - o die im konservierten Futter giftig bleiben
 - o auf die insbesondere Pferde und Rinder empfindlich bis hin zum Tod reagieren
- Jakobskreuzkraut wächst auf lückenhaften Grünlandflächen
 - o an Böschungen, Straßenbegleitgrün

Oktober 2014

- auf Extensivierungs- und Stilllegungsflächen
- insbesondere auf Pferdeweiden
- die Verfütterung von Jakobskreuzkraut ist zu vermeiden
- möglichst frühzeitige Bekämpfung, mechanisch ist langwierig
- eine chemische Bekämpfung ist möglich, beseitigt aber auch wertvolle Grünlandkräuter
- die beste Bekämpfung ist die Vorsorge, in dem eine geschlossene Grasnarbe geschaffen und gehalten wird
- Mähgut, das mit Jakobskreuzkraut belastet ist, darf nicht verfüttert werden und muss entsorgt werden.
- eine Entsorgung über Biogasanlagen ist möglich
- gesetzliche Regelungen:
 - § 17 Lebensmittel-, Bedarfsgegenstände- und Futtermittelgesetz:
 - für Heimtiere Verbot von Futtermittelerzeugung, -vermarktung und -verfütterung, die geeignet sind Tieren Schaden zuzufügen
 - über die tierischen Ausscheidungen darf der Haushalt nicht gefährdet werden
 - EG-Verordnung Nr. 178/2002 und Nr. 183/2005
 - Für Nutztiere gelten die gleichen Vorschriften wie für Heimtiere hinsichtlich des Futtermittels und dessen Folgen
 - Futtermittel dürfen über die durch Nutztiere erzeugten Lebensmittel keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit darstellen.
- Als Grenzwert der Verunkrautung wird derzeit ein Besatz von maximal 1 Trieb je 1 ar (= 100m²) angenommen. Das entspricht 100 Triebe je ha = 10.000 m².
- Die letale Dosis liegt beim Pferd bei 4 bis 8% und beim Rind bei 14% Körpergewicht.
- Es erfolgt kein Abbau des Giftes sondern führt zu chronischen Erkrankungen und Ansammeln in der Leber.

6.3 Folgen

Es ist zu erwarten, dass sich das in der Region verstärkt auftretende Jakobskreuzkraut auf die angrenzenden Flächen ausbreitet, welches zur Folge hat, dass erhöhte Aufwendungen im Bereich des Pflanzenschutzes (mechanisch oder chemisch) und der Entsorgung des belasteten Futters seitens des Bewirtschafters notwendig sind. Im Fall, dass die Besatzdichte mit dem Jakobskreuzkraut zunimmt, entstehen zusätzliche Kosten für die Beschaffung von Ersatzfutter. Sowohl erhöhte Aufwendungen zur Beseitigung von Jakobskreuzkraut als auch die Beschaffung von

Oktober 2014

Ersatzfutter bewirken Ertragseinbußen bzw. Einkommensminderungen der Betriebsleiterfamilien.

Durch eine zunehmende Verbreitung von Jakobskreuzkraut besteht insbesondere für die Pferdehaltungsbetriebe die Gefahr, dass die Einsteller ihre Pferde vom Betrieb nehmen und woanders unterbringen. Dadurch würde den Betrieben die Existenzgrundlage genommen werden.

7. Betroffenheiten der landwirtschaftlichen Betriebe

Die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe durch die in Kapitel 2.3 aufgelisteten Nutzungsbeschränkungen gemäß des B-Plans wird einzeln dargestellt und sofern ineinandergreifend zusammengefasst erläutert.

7.1 Auswirkung des Umbruchverbotes und Festsetzung als Dauergrünland

Durch die Festsetzung der Nutzung der Fläche als Dauergrünland mit einem Umbruchverbot gemäß § 2 Nr. 11 B-Plan entsteht für die landwirtschaftlichen Betriebe eine Nutzungsbeschränkung der Flächen. Sie sind somit nicht ackerbaulich nutzbar.

Für diverse Flurstücke ist ein Umbruch nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erlaubt. Denn diese Flächen sind als Archäologische Vorbehaltsflächen vermerkt und nach dem Hamburger Denkmalschutzgesetz geschützt. Ein Umbruch ist dadurch aber nicht verhindert. Seit dem 26.11.2013 ist das Umbruchverbot aufgehoben².

Durch ein Umbruchverbot wird eine flexible Nutzung der Flächen und damit die flexible Betriebsgestaltung unterbunden und bewirkt aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht eine mögliche Einkommensminderung. Denn die Ertragserzielung einer ackerbaulich genutzten Fläche liegt über der von Dauergrünland.

Gemäß der Erläuterung zu § 2 Nr. 11 beinhaltet das Umbruchverbot von Dauergrünland, dass die Grünlandnarbe auch nicht über eine Neuansaat wieder hergerichtet werden kann. Somit können auf den festgesetzten Flächen die Verschlechterungen der Narbenzusammensetzung durch Zunahme von weniger ertragreichen Gräsern Ertragsverbesserungen durch eine Neuansaat nicht durchgeführt werden. Dies hat ebenfalls eine quantitative sowie qualitative Ertragsminderung und damit eine Einkommensminderung für den Bewirtschafter zur Folge.

² Siehe Kapitel 4.6

Oktober 2014

In der derzeitigen Betriebsführung führt das Umbruchverbot des Grünlands zu wirtschaftlichen Einschränkungen, da die Flächen für die Futtererzeugung der Pferde und Rinder genutzt werden und durch das Umbruchverbot Naturalertragsminderungen und/oder erhöhte Aufwendungen zur Erhaltung einer ertragreichen Grünlandfläche entstehen können.

Unter ungünstigen Voraussetzungen entsteht eine Pflanzenpopulation, die die Nutzung des erzeugten Erntegutes nicht zulässt und die Ernte verworfen werden muss. Dies tritt z.B. durch Ansiedlung von Jakobskreuzkraut auf. Jakobskreuzkraut ist in den Gemarkungen Rissen und Sülldorf bereits vorhanden und es besteht die Gefahr aufgrund der geplanten Extensivierungsmaßnahmen gemäß B-Plan, dass das Jakobskreuzkraut sich unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsbeschränkungen für die Extensivierungsflächen dadurch weiter verbreiten wird. Aber auch durch andere auf Grünland nicht erwünschte Pflanzen kann das erzeugte Futter unbrauchbar werden. Dieses Problem ist in Sülldorf-Rissener Feldmark bereits aufgetreten. Des Weiteren haben sich die Mähgutqualitäten auf großen Teilen von in Hamburg belegenen Extensivierungsflächen erheblich verschlechtert und deren Verwertbarkeit in der Tierhaltung ist somit teilweise nicht mehr gegeben. Ohne Zulassung eines Umbruchs und einer Neuansaat ist die Erhaltung einer geschlossenen Grünlandnarbe wenn überhaupt nur unter erhöhten Aufwendungen möglich.

Insbesondere wenn durch die unmittelbare Nähe zu den geplanten Extensivierungsflächen im nördlichen und westlichen Bereich zu den Flächen ein erhöhtes Aufkommen von Jakobskreuzkraut³ entsteht, ist das erzeugte Futter unbrauchbar für Pferde- und Rinderhaltungsbetriebe.

Im Extremfall geht der gesamte Ertrag von den betroffenen Flächen für die Betriebe verloren. Hieraus kann aus sachverständiger Sicht eine Existenzgefährdung entstehen.

Von den Flächen mit insgesamt ca. 523 ha werden nach den vorliegenden Informationen durch den B-Plan insgesamt ca. 316 ha als Dauergrünland festgesetzt. Danach werden 60% der Gesamtfläche als Dauergrünland festgesetzt. In Bezug auf die Gesamtfläche mit ca. 483 ha, die in den einzelbetrieblichen Gutachten berücksichtigt worden ist, beträgt der Anteil der mit ca. 295 ha auf Dauergrünland festgesetzten Fläche 61%. Das bedeutet, dass über die Hälfte der im Plangebiet

³ Siehe Kapitel 6

gelegenen Flächen als Dauergrünland festgesetzt werden und mit den oben beschriebenen Nachteilen für die landwirtschaftlichen Betriebe belastet werden. Im Durchschnitt beträgt die Dauergrünlandfläche je wirtschaftender Betrieb ca. 18 ha. Die Spanne reicht von 4,5 ha bis 38,5 ha. In Bezug auf die einzelbetrieblichen Bewertungen reicht die Betroffenheit in Bezug auf die geplante Dauergrünlandfestsetzung der einzelnen Betriebe von 6% bis hinzu 100% und im Durchschnitt ca. 38% der bewirtschafteten Gesamtfläche (Gesamtfläche beinhaltet auch die Flächen, die außerhalb des Plangebiets liegen)⁴.

Die durchschnittliche Dauergrünlandfestsetzung nimmt mit ca. 38% Flächenanteil pro Betrieb einen nicht unerheblichen Anteil an der genutzten Gesamtfläche ein und schränkt die Nutzungsmöglichkeiten und insbesondere die fachlich notwendigen Maßnahmen der Flächen ein, um optimale und vernünftige Erträge erwirtschaften zu können.

Des Weiteren wirkt sich ein Umbruchverbot bzw. die Festsetzung als Dauergrünland auf den Verkehrswert der Eigentumsfläche aus. Grünland hat einen geringeren Marktwert als Ackerland. Die Festsetzung als Dauergrünland bewirkt somit eine Verkehrswertminderung des Flurstücks. Dies wiederum wirkt sich auch auf den Beleihungswert im Rahmen von einer ev. Beschaffung von Darlehen negativ aus.

7.2 Auswirkungen der Regelungen zum Knick und zu Anpflanzungen

7.2.1 maximale Zaunhöhe

Die maximale Höhe der Weideeinzäunung von 1,60 m gemäß § 2 Nr. 10 stellt für die Bewirtschaftung mit Pferden eine Beschränkung dar. Die vorgesehene Höhenbegrenzung der Weideeinzäunung kann nachteilig sein. Insbesondere wenn Hengste und Springpferde auf der Weide gehalten werden sollen, reicht eine maximale Zaunhöhe von 1,60 m unter Umständen nicht aus. Nach dem AID-Heft „Sichere Weidezäune“ ist für diese Pferdegruppe eine Mindesthöhe von 1,60 m angegeben. Sollte im Rahmen eines Weideausbruchs sich im Nachhinein herausstellen, dass die Zaunhöhe mit 1,60 m nicht ausreichend gewesen ist und als Ausbruchursache festgestellt wird, ist die Frage der Haftung bzw. des Schadenersatzes zu klären.

Für Betriebe, die Rinder halten, ist die maximale Zaunhöhe ausreichend. Nur für die Zukunft, wenn der Betrieb sich entscheiden sollte, die Rinderhaltung aufzugeben und

⁴ Siehe Kapitel 3.2

Oktober 2014

Pferde zu halten, entsteht die in Absatz 1 dargestellte Problematik auch für diesen Betrieb.

7.2.2 Abstandsregelung

Die Abstandsregelung gemäß § 2 Nr. 14 mit 1 m vom Knickfuß und 1,50 m vom äußeren Gehölzstamm in Bezug auf Beweidung, Bodenbearbeitung, Düngung oder Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln beinhaltet eine Nutzungseinschränkung und damit einhergehend ein Einkommensverlust auf dem gesamten Randstreifen entlang der vorhandenen Knicks sowie vorhandenen und geplanten Anpflanzungen. Fehlende Düngungen, nicht durchführbare Pflanzenschutzmaßnahmen und Bodenbearbeitungen führen zu Ertragsdepressionen auf der Fläche. Ein nicht Beweiden des Randstreifens führt entsprechend zu fehlenden Futtererträgen. Längerfristig kann es dazu führen, dass auf dem Randstreifen eine sogenannte Sukzessionsfläche mit Buschentwicklung entsteht. Daraus kann sich anschließend eine Ausweitung der Abstandsregelung zum ursprünglichen Knick zum Zeitpunkt der Planfestsetzung entwickeln mit der Folge, dass noch mehr Fläche aus der Produktion fällt. Die fehlende Pflege der Fläche kann zusätzlich die Ausbreitung von Problemunkräutern wie dem Jakobskreuzkraut begünstigen.

Bei der vorhandenen gemessenen Knicklänge mit ca. 56 km sowie der vorhandenen mit 1.470 m und der geplanten mit 1.630 m Länge von Anpflanzungen von insgesamt ca. 59 km und einer maximalen betroffenen Breite von 1,50 m ist eine Gesamtfläche von ca. 9,8 ha betroffen. Das bedeutet, dass ca. 2% der bewirtschafteten Fläche aus der Nutzung fallen und den betroffenen Landwirten nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Durchschnitt sind es ca. 6.000 m² Fläche je Betrieb mit einer Spannbreite von 1.300 m² bis 1,37 ha. Das sorgt auf dem schon ohnehin sehr beengten Flächenmarkt für weitere Spannungen. Die nach den Vorschriften der Landschaftsschutzgebiete geregelte Erhaltung der Knicks wird aus sachverständiger Sicht als ausreichend erachtet. Die Landwirte haben die Knicks bisher ordnungsgemäß erhalten und gepflegt.

Neben dem Einkommensrückgang führt diese Regelung zur Teilwertminderung der Fläche mit den entsprechenden Folgen analog zu Kapitel 7.1 mit Verkehrswertminderung und Beleihungswertreduzierung. Solche Flächen sind vergleichbar mit Ausgleichsflächen, die von Kreditinstituten regelmäßig mit ca. 25% des Verkehrswertes einer „Normalfläche“ bewertet werden.

7.3 Verbesserung der Wassergüte und Struktur und Extensivierung

Für beide Maßnahmen ist für diese Flächen eine extensive Grünlandnutzung geplant bzw. vorgesehen. Gemäß der Definition von Extensivgrünland im § 2 Nr. 16 gelten folgende Handlungsweisen:

Auf den Flächen sind der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, die Anlage und der Betrieb von Bodendrainagen sowie ein Umbruch unzulässig. Eine Düngung ist höchstens einmal jährlich mit Stallmist in geringer Gabe zulässig. In der Zeit vom 15. November bis zum 1. Mai ist eine Beweidung und vom 21. März bis 15. Juni ist eine maschinelle Bearbeitung der Flächen unzulässig. Bei einer Beweidung der Flächen sind die Uferbereiche der Gewässer in einer Mindestbreite von 2 m abzuzäunen. Zwischen dem 1. Mai und dem 15. Juni ist eine Beweidung höchstens mit 2 Rindern, 6 Schafen, 1,5 Pferden oder 1,5 Ponys je ha zulässig. Die Flächen sind mindestens einmal jährlich in der Zeit vom 1. September bis 15. Oktober zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen.

7.3.1 Verbesserung der Wassergüte

Die geplante Maßnahme zur Verbesserung der Wassergüte und Struktur betrifft sowohl Eigentumsflächen der Landwirte als auch städtische Pachtflächen. Die Gesamtlänge entlang des Laufgrabens und entlang der Wedeler Au beträgt ca. 4.550 m. Die ausgewiesenen Breiten reichen von 5 m über 10 m bis hin zu teilweise 20 m. Die vorgesehene Fläche, die beabsichtigt ist dem Gewässerschutz unmittelbar zuzuweisen, beträgt insgesamt ca. 3,8 ha. Es sind nicht alle bewerteten landwirtschaftlichen Betriebe von dieser Maßnahme betroffen. Betroffen sind 12 der bewerteten Betriebe. Die Flächenbeanspruchung je Betrieb schwankt von 250m² bis hin zu 1,1 ha und beträgt im Durchschnitt ca. 4.100 m². Da sich ein Teil der Flächen im Privatbesitz der Landwirte befindet, sind nach vorliegenden Gesprächsprotokollen mit einigen Landwirten Gespräche über einen Flächentausch geführt worden. Es ist teilweise auch die Option Teilflächenkauf erwähnt. Zum Abschluss solcher Verträge ist es bislang nicht gekommen.

7.3.1.1 Folgen von Bewirtschaftungsauflagen

Eine Vereinbarung über Bewirtschaftungsauflagen von Teilflächen entlang der Gewässer führt aus sachverständiger Sicht dazu, dass die beanspruchten Teilflächen von insgesamt ca. 3,8 ha im Rahmen einer üblichen Grünlandbewirtschaftung nicht mehr arbeitswirtschaftlich und ökonomisch für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe sinnvoll nutzbar sind. Die Fläche fehlt für die Futtererzeugung. Dies belastet die Betriebe hinsichtlich der Produktion von nutzbarem Tierfutter.

7.3.1.2 Folgen bei Verkauf der Teilflächen

Im Rahmen eines Teilflächenverkaufes entsteht dem Verkäufer über den Vermögensausgleich = Kaufpreis ein Ertragsschaden. Denn für solche Kleinflächen gibt es i.d.R. keine Ersatzflächen zu erwerben. Der Kapitalmarkt liefert derzeit und seit Längerem keine adäquate Verzinsung, die einen Futterzukauf ausgleicht. Des Weiteren führt ein Teilflächenverkauf zu einem Verkleinerungsschaden der verbleibenden Fläche.

7.4 Extensivierung

Anhand der Planzeichnung und des Begründungsentwurfes sind insgesamt 93 Flurstücke als Extensivierungsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 146,7 ha markiert.

Die Gesamtfläche, die als Vorbelastung für die landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen ist, beträgt ca. 91,5 ha. Diese sind in bereits beschlossenen Planungen (Stichtag 12.06.2014 – Stand der geprüften Planunterlagen) als Kompensationsflächen festgesetzt worden. Davon sind ca. 64,3 ha als Bestandsfläche schon in der Extensivierung. Ca. weitere 27,2 ha werden noch entsprechend den bestehenden Beschlüssen umgesetzt.

55,2 ha Fläche für die Landwirtschaft sind für zukünftige Planungen als Extensivierungsflächen vorgesehen. Davon sind 15,5 ha im Privatbesitz und müssen noch erworben werden. Dazu wurden bereits Tauschverhandlungen geführt. Diese konnten jedoch noch nicht zum Abschluss gebracht werden. Die Umsetzung von zukünftigen Extensivierungen erfolgt nicht adhoc mit Inkrafttreten des B-Planes sondern schrittweise mit der jeweiligen Beschlussfassung weiterer Planungen. Langfristig betrachtet gehen diese Flächen, sofern sie erworben werden können, vollständig mit den entsprechenden Bewirtschaftungsauflagen in die Extensivierung.

Die Gesamtfläche, die als Extensivierungsfläche in der Planzeichnung dargestellt ist mit ca. 146,7 ha, hat einen Flächenanteil von ca. 28% an der Gesamtfläche mit 523 ha. Die schon vorhandene Extensivierungsfläche hat mit ca. 91,5 ha einen Anteil an der Gesamtfläche von ca. 17%. Davon befinden sich ca. 64,3 ha in der Extensivierung. Dies entspricht einem Anteil von ca. 12% von der Gesamtfläche. Für die verbleibende Fläche von ca. 27,2 ha erfolgen die Umsetzungen noch. Das beinhaltet einen Flächenanteil von ca. 5% von der Gesamtfläche. Die geplante Extensivierungsfläche mit ca. 55,2 ha hat einen Anteil an der Gesamtfläche von ca. 11%.

Weitestgehend mit wenigen Ausnahmen sind die markierten Extensivierungsflächen ebenfalls mit einer Dauergrünlandbeschränkung versehen⁵. Das bedeutet, dass eine Addierung der betroffenen Flächen, die als Dauergrünland und als Extensivierungsflächen festgesetzt werden sollen, nicht vorzunehmen ist. Die Extensivierungsflächen beinhalten weitere Nutzungsbeschränkungen zu den Nutzungsbeschränkungen für die Dauergrünlandfestsetzung.

Die geplante Maßnahme für Extensivierungsflächen betrifft überwiegend städtische Pachtflächen aber auch einige Eigentumsflächen der Landwirte. Es sind nicht alle bewerteten landwirtschaftlichen Betriebe von dieser Maßnahme betroffen. Betroffen sind 12 der bewerteten Betriebe. Die Flächenbeanspruchung je Betrieb schwankt von unter 1 ha bis hin zu 26 ha und beträgt im Durchschnitt ca. 11 ha. Anteilig an die bewirtschaftete Gesamtfläche der einzelnen Betriebe schwankt die Beschränkung von 1% bis hin zu 42% und beträgt im Durchschnitt 15% je Betrieb. Während Flächen der Stadt Hamburg für die bestehenden und geplanten Bebauungspläne vorgesehen sind, werden für die privaten Ausgleichsmaßnahmen private Eigentumsflächen herangezogen. Teilweise sind Überschneidungen bei den Privateigentumsflächen, die als Tauschflächen vorgesehen sind, vorhanden.

7.4.1.1 Folgen von Bewirtschaftungsauflagen

Eine Vereinbarung über Bewirtschaftungsauflagen führt aus sachverständiger Sicht dazu, dass die beanspruchten Flächen deutlich reduzierter genutzt werden können.

Zunächst ist der Ertrag dieser Flächen qualitativ und quantitativ noch unproblematisch. Je länger die Fläche jedoch extensiv bewirtschaftet wird, umso stärker zeigen sich die Folgen bis schließlich gravierende Probleme auftreten. Neben den quantitativen Ertragseinbußen, kommt es zu erheblichen Qualitätsverschlechterungen. Der Anteil an wertvollen und ertragreichen Futterpflanzen sinkt ab und stattdessen reichern sich problematische Pflanzen an.

Dadurch entsteht den Betrieben ein deutlicher Rückgang des Naturalertrages. In vielen Fällen, je nach Umfang der Betroffenheit, müssen die Betriebe zukünftig Futter zukaufen oder, wenn vorhanden, Ackerfläche zu Grünland umwandeln.

Im Rahmen der Bewirtschaftungsverträge werden in Hamburg je nach Vertragsform Zahlungen von derzeit 420 € oder 650 € je ha als Erschwernisausgleich an die Landwirte gezahlt. Ob der Erschwernisausgleich für den einzelnen Landwirt auskömmlich ist, kann im Rahmen der Gesamtbetrachtung nicht und somit nur pauschal bewertet werden.

⁵ Siehe Kapitel 7.1

Oktober 2014

Für Betriebe, die keine Tierhaltung betreiben und somit auf den Ertrag von extensivem Grünland nicht angewiesen sind und somit die Flächen lediglich landschaftspflegerisch bewirtschaften, sind die Bewirtschaftungsverträge grundsätzlich auskömmlich.

Futter von extensiviertem Grünland ist aus fachlicher Sicht aufgrund der geringen Energiedichte und aufgrund der Überalterung des Futters mit den entsprechend hohen Rohfasergehalten, die eine zu geringe Verdaulichkeit des Futters beinhaltet, ungeeignet für die Fütterung im Rahmen einer erfolgreichen Milchviehhaltung und Rindermast und nur begrenzt einsetzbar in der Jungviehaufzucht. Für diese Betriebe ist bei größerem Umfang an Extensivierungsflächen der Erschwernisausgleich als nicht ausreichend zu beurteilen.

Futter von extensiviertem Grünland ist aus fachlicher Sicht am ehesten in der Mutterkuh- und der Pferdehaltung nutzbar. Bei dieser Tierhaltung und -fütterung kommt es nicht auf hohe Energiekonzentration an und ein höherer Rohfasergehalt ist gewünscht. Solange das erzeugte Futter auf den Extensivierungsflächen verfüttert werden kann, wird aus fachlicher Sicht eine Auskömmlichkeit durch den Erschwernisausgleich als gegeben angesehen, sofern ein Mindestertrag und eine Mindestqualität in der extensiven Grünlandbewirtschaftung erreicht werden kann und dass für den Zukauf von Futter ein entsprechendes Marktangebot mit qualitativ nutzbarem Futter besteht.

Für die Extensivierungsflächen besteht gegenüber Dauergrünland mit Umbruchverbot eine noch höhere Gefahr hinsichtlich des Auftretens und der Verbreitung von unerwünschten Pflanzen wie z.B. Jakobskreuzkraut mit den entsprechenden Folgen, dass im Extremfall das auf diesen Flächen erzeugte Futter gemäß Gesetzeslage nicht in der Tierhaltung eingesetzt werden darf. Dann muss der Aufwuchs verworfen werden und es entsteht mit dem erforderlichen Futterzukauf ein erheblicher ökonomischer Schaden, der durch die Honorierung nicht gedeckt ist.

Futter, das nicht selbst produziert werden kann, muss zugekauft werden. Hochwertiges Heu ist am Markt nicht unbegrenzt verfügbar und durch starken Anstieg der Nachfrage kann das Preisniveau negativ beeinflusst werden.

Die Folgen sind Ertragseinbußen bzw. erhöhte Kosten mit der Folge einer Einkommensbeeinträchtigung für die Betriebe und belastet die Betriebe hinsichtlich der Produktion von nutzbarem Pferdefutter. Im Extremfall geht der gesamte Ertrag von

Oktober 2014

den betroffenen Flächen für die Betriebe verloren. Hieraus kann aus sachverständiger Sicht eine Existenzgefährdung entstehen.

Des Weiteren wirkt sich eine Festsetzung als Extensivierungsfläche auf den Verkehrswert der Eigentumsfläche aus. Extensivierungsflächen haben einen geringeren Marktwert als Grünland und Ackerland. Die Festsetzung als Extensivierungsfläche bewirkt somit eine Verkehrswertminderung des Flurstücks. Dies wiederum wirkt sich auch auf den Beleihungswert im Rahmen von einer ev. Beschaffung von Darlehen negativ aus.

7.5 Wegeflächen

In der Planübersicht sowie im Begründungstext sind neue Wege vorgesehen. Zum Teil sind die im Begründungstext dargestellten Erläuterungen nicht in der Planübersicht dargestellt⁶. Ca. 2.500 lfd. m mit ca. 1,65 ha neue Wegfläche ist geplant und wird der landwirtschaftlichen Nutzung und somit einigen landwirtschaftlichen Betrieben entzogen. Die Flächen befinden sich größtenteils auf privaten Eigentumsflächen.

7.6 Grünflächen, Feldhecken

Es sind nach den Auswertungen ca. 1,7 ha landwirtschaftliche Nutzfläche als Grünflächen bzw. Feldhecken dargestellt. Davon sind ca. 1 ha schon vorhandene Grünflächen. Zusätzlich sind somit ca. 0,7 ha weitere landwirtschaftliche Nutzfläche für Grünflächen, Hecken vorgesehen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Ausgleichsflächen für private Baumaßnahmen der Landwirte, die im Plangebiet eine Hofstelle haben.

7.7 Rückabwicklung der Flächentäusche

Aufgrund der in den Kapiteln 7.1 bis 7.6 dargestellten Flächenbetroffenheiten ist aus sachverständiger Sicht zu erwarten, dass die Flächentäusche rückabgewickelt werden. Denn die Betroffenheiten der einzelnen Landwirte, die Flächentäusche zur Verbesserung der inneren Verkehrslage und der Produktionskosten ihrer Höfe durchgeführt haben, weichen teilweise erheblich voneinander ab. Zu dem ist mit einigen Landwirten vom Bezirksamt über Tauschflächen verhandelt worden. Diese vorgesehenen Tauschflächen werden von anderen Landwirten gepachtet und bewirtschaftet und teilweise werden diese über die betrieblichen Flächentäusche von den Tauschpartnern bewirtschaftet. Somit werden sich für die betroffenen Landwirte ungünstigere Wege und Arbeitserledigungen mit der Folge höherer Kosten ergeben und die öffentlichen Wege werden zum Unmut aller Nutzer wieder stärker belastet.

⁶ Siehe auch Kapitel 5.2

7.8 Baugrenzen

7.8.1 Grundlagen nach B-Planentwurf

Im Begründungsentwurf zum B-Plan wird eine bauliche Begrenzung für die im Plangebiet gelegenen Hofstellen beschrieben⁷. In der Plandarstellung sind die Begrenzungen für die Gebäude mit einer blauen Umrandung und die erweiterte Fläche für bauliche Anlagen und Stell- und Lagerflächen etc. mit einer weiß-grauen Umrandung dargestellt. Für den Wohnbereich ist nach der Darstellung die Zahl der maximal erlaubten 2 Wohnungen für die meisten der 7 Betriebe schon erreicht. Auffallend ist, dass in der Planzeichnung häufig die beiden Wohngebäude jeweils mit (A) I markiert sind. Weitere Wohnungen zu errichten ist für diese Betriebe nicht mehr möglich.

Die Darstellung der vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und baulichen Anlagen (Mistplatte, Strohlager, Longierzirkel etc.) im Plan stimmt bei vielen Hofstellen mit der Realität nicht überein. Teilweise fehlen die vorhandenen Longierzirkel, die errichtete Halle etc. Bei einem geplanten Gebäude, für das es schon Vorgespräche gegeben hat, verläuft die Baugrenze mit nicht entsprechendem Abstand zum bestehenden Gebäude. Ein Betrieb hat nach den dargestellten Hofstellenbegrenzungen nicht genügend Lagerfläche für das erzeugte Heu und Stroh. Für einen anderen Betrieb wird eine „C-Fläche“ auf einer gepachteten Fläche dargestellt. Für einen Betrieb ist die gesamte Hofstelle als archäologische Vorbehaltsfläche rot umrandet. Die rote Umrandung des Grundstücks als Erhaltungsbereich beinhaltet eine Festsetzung nach § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuchs. Das bedeutet, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der städtebaulichen Eigenart des Gebiets einer Genehmigung bedarf.

Nach dem Begründungsentwurf wird die maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen auf 8 m und für Longierzirkel auf 5 m festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Genehmigungspraxis des Bezirksamtes.

Auf einigen Hofstellen sind Einzelbäume als Erhaltenswert markiert und dürfen somit nicht beseitigt werden.

7.8.2 Auswirkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb

Die im Kapitel 7.8.1 dargestellten baulichen Abgrenzungen spiegeln weitestgehend den Ist-Zustand der 7 Hofstellen wieder. Die vorgesehenen Baugrenzen lassen keine weitere bzw. nur eine sehr begrenzte Erweiterung des Betriebes⁸ zu. Die

⁷ Siehe dazu Kapitel 2.2 und 2.3

⁸ Siehe dazu Kapitel 8

Oktober 2014

vorhandenen Gebäude stehen auf einem schon sehr beengten Raum. Zudem befinden sich die auf einigen Betrieben festgesetzten erhaltenswerten Bäume an den Stellen, die gegebenenfalls für bauliche Erweiterungen noch nutzbar wären. Durch die Festsetzung ist an der Stelle eine bauliche Erweiterung verhindert.

In der Vergangenheit ist im Rahmen der Tierhaltungsverordnung für diverse Tierarten eine Erhöhung des Tierplatzbedarfs eingetreten. Dadurch muss der Tierhalter den vorhandenen Tieren mehr Stallplatz zur Verfügung stellen. Dies bedingt in der Regel eine Vergrößerung der Stallgebäude. In der Pferdehaltung fordern die Einsteller zunehmend mehr Platz für ihre Pferde. Wer dem als Pensionspferdehalter nicht nachkommt, verliert Kunden.

Aufgrund immer verbesserter Erkenntnisse hinsichtlich der optimalen Tierhaltung sind im Bereich der Neuerrichtung von Wirtschaftsgebäuden die Entwicklungen dahingehend, dass das Gebäudevolumen zugenommen hat. Diese Entwicklung ist sicherlich nicht statisch mit jetzigem Stand festgeschrieben sondern geht weiter. Am deutlichsten ist dies im Rahmen der Rinderhaltung zu erkennen. Aber auch in der Pferdehaltung werden heute größere Reithallen gebaut, um dem Bedarf für Tier und Mensch gerecht zu werden. Durch einen größeren Volumenbedarf ist in der Regel eine höhere Bauweise notwendig. Häufig können die Altgebäude bedingt durch die vorhandene Bauweise und Statik nicht dahingehend umgenutzt werden und ein Neubau ist notwendig. Durch die seitlichen Baugrenzen und durch die vorgeschriebene maximale Bauhöhe von 8 m besteht eine gravierende Einschränkung in der Entwicklung der Tierhaltung für die landwirtschaftlichen Betriebe.

Aufgrund des sich aus der Vergangenheit ableitend steigenden Platzbedarfs je Tier bewirkt die bauliche Eingrenzung dann eine Reduktion des Tierbestandes und damit einhergehend einen Einkommensrückgang. Für bestehende Gebäude sind in der Vergangenheit Übergangsfristen eingeräumt worden. Danach ist die Tierhaltung dann nur noch nach den geltenden Vorschriften zulässig.

Die geplanten Baugrenzen mit der engen Grenzziehung können dazu führen, dass es zu Versagungen von Genehmigungen für bauliche Notwendigkeiten kommt. Dies kann eintreten, wenn z.B. für die Dunglagerung neue Vorschriften gelten und der Tierhalter diese durch bauliche Änderungen bzw. Erweiterungen umsetzen muss und dies nur durch Überschreitung der gezogenen Baugrenzen ermöglicht werden kann.

Oktober 2014

Für den Fall, das der landwirtschaftliche Betrieb nicht fortgeführt werden soll, besteht aufgrund der Vorschrift, dass maximal 2 Wohnungen und außerlandwirtschaftliche Nutzungen der Gebäude nicht zulässig sind, die Gefahr, dass die Wirtschaftsgebäude dann ungenutzt bleiben. Ungenutzte Gebäude verfallen erfahrungsgemäß zusehends und verursachen ausschließlich Kosten.

Zwischenfazit:

Die baulichen Begrenzungen fixieren den Betrieb weitestgehend auf den momentanen Ist-Bestand und beschränken die Nutzung für die Zukunft auf die derzeitige Bewirtschaftung.

Die im § 2 Nr. 5 B-Plan dargestellte 50%ige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 1 betrifft entgegen der Darstellung im Begründungsentwurf nur Nebengebäude und Anlagen wie z.B. Garagen, Stellplätze etc. aber nicht die Hauptgebäude. Somit ist eine die Existenz sichernde bauliche Weiterentwicklung aus sachverständiger Sicht nicht gegeben. Denn die Weiterentwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben erfolgt durch bauliche Erweiterungen, Neubauten etc. von Wirtschaftsgebäuden und nicht nur durch Nebengebäude und Anlagen.

Eine wirtschaftliche Weiterentwicklung und / oder Umstrukturierung ist unter den geplanten Rahmenbedingungen nicht möglich.

Die Umnutzung alter Gebäudesubstanz außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung ist durch den B-Planentwurf im Gegensatz zu § 35 BauGB sowohl im Rahmen einer Betriebsfortführung als auch bei einer ev. Betriebsaufgabe unterbunden.

Die Folgen bestehen darin, dass Einkommensminderungen (Ertragseinbußen und erhöhte Kosten ohne Mehrertrag) bis hin zu einer Existenzgefährdung entstehen können.

Neben der Einkommensminderung führen die geplanten baulichen Beschränkungen und Vorschriften zu einer Wertminderung der Hofstellenfläche. Denn aufgrund der unterbundenen, anderweitigen als landwirtschaftlichen Nutzung ist eine solche Hofstelle am Markt kaum gefragt. Nachfrager von Hofstellen beabsichtigen insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Lage oft eine zumindest teilweise außerlandwirtschaftliche Nutzung.

8. Zukunft und Ziele der Betriebe

Einige Betriebsleiter planen die Pferdehaltung zu erweitern. Andere Betriebsleiter planen zur weiteren Sicherung des Einkommens z.B. die Errichtung eines Hofcafés als landwirtschaftlichen Nebenbetrieb. Eine über längere Sicht – bis zu 30 Jahre – vorgesehene Änderung der Betriebsstruktur konnte von keinem der Landwirte konkretisiert werden. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Pensionspferdehaltung stark abhängig von den Pferdehaltern ist und dass ein leicht rückläufiger Trend des Interesses an Pferden bei den Jugendlichen und Kindern feststellbar ist. Um diesen Umstand zu begegnen, sind einige Betriebsleiter am überlegen, mehr Reitunterricht, ein Hofcafé oder z.B. Ferien auf dem Hof ev. auch mit dem eigenen Pferd anzubieten. Das bedeutet, dass gegebenenfalls alte Wirtschaftsgebäude zu Wohnraum für Feriengäste errichtet werden und neue Wirtschaftsgebäude wie z.B. Reithallen neu erstellt werden müssen.

Von den 18 untersuchten Betrieben sind bei 6 Betrieben die Hofnachfolge und damit die Weiterbewirtschaftung des Betriebes noch nicht geklärt, weil zum Teil die potentiellen Hofnachfolger noch zu jung sind. Bei drei Betrieben hat vor kurzer Zeit die Hofübergabe an die jüngere Generation durch Pacht oder schon durch Eigentumsübertragung stattgefunden. Hier sind junge Betriebsleiter tätig, die ihre ganze wirtschaftliche Zukunft vor sich haben. Die Betriebe werden durch die derzeitigen Betriebsleiter bewirtschaftet werden. Wann sich diese Situation ändern wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht bestimmt und auch nicht abgeschätzt werden.

9. Existenzgefährdung

Durch die geplanten Maßnahmen wird von den meisten Betroffenen eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes erwartet.

Aus sachverständiger Sicht ist nach der einzelbetrieblichen Bewertung eine Existenzgefährdung von 6 Betrieben sowohl durch die geplanten baulichen Beschränkungen im Rahmen der Hofstelle als auch durch die geplanten Nutzungsbeschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erwarten. Zwei dieser Betriebe haben eine Vorbelastung durch Flächenentzug bzw. geplanten Flächenentzug.

Für weitere 10 Betriebe ist durch die geplanten Nutzungsbeschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Existenzgefährdung aus sachverständiger Sicht nicht auszuschließen. Vier von diesen Betrieben haben eine Vorbelastung aufgrund der baulichen Beschränkungen ihrer Hofstellen durch den Bebauungsplan Sülldorf 4, die den hier beurteilten Beschränkungen entsprechen.

Für 2 Betriebe wird keine Existenzgefährdung aus sachverständiger Sicht vorliegen.

Oktober 2014

Es handelt sich bei den existenzgefährdeten Betrieben bis auf einen Betrieb um Haupterwerbsbetriebe. Obwohl ca. 50% der bewirtschafteten Flächen außerhalb des B-Plangebietes liegen, wird für 16 Betriebe eine Existenzgefährdung durch die geplanten Nutzungsbeschränkungen nicht ausgeschlossen. Die gesamte Nutzfläche wird für die Pferde- oder Rinderhaltung benötigt. Aufgrund der zum Teil schon bestehenden Extensivierungsverträge mit den entsprechenden Nutzungsbeschränkungen der Flächen, können einige Betriebe in der Ausgangssituation teilweise nicht mehr genügend qualitativ gutes Futter für die Pferde erzeugen und werden durch zusätzliche Extensivierungsmaßnahmen noch weiter in der Futtererzeugung eingeschränkt. Das Umbruchverbot des Grünlands, das keinen Extensivierungsmaßnahmen unterliegt, führt zu weiteren wirtschaftlichen Einschränkungen, so dass die Betriebe dann noch mehr Futter für die Pferde zukaufen müssen. Bei einem Betrieb können die zusätzlichen Beschränkungen dazu führen, dass die baurechtliche Bestimmung als Landwirtschaft mit „überwiegende Futtererzeugung“ auf eigenen bewirtschafteten Flächen, d.h. mindestens 51% Futtererzeugung, nicht mehr eingehalten werden kann.

Bei den betroffenen Flächen mit ca. 317 ha bei einer bewirtschafteten Gesamtfläche von ca. 1.080 ha handelt es sich um durchschnittlich ca. 29% Teilfläche der Betriebe. Die betroffene Fläche fällt nicht vollständig aus der Produktion sondern die Beschränkungen führen zu einer Ertragsminderung, so dass entweder eine Tierbestandsabstockung erfolgen muss oder bei Bestandserhaltung Futter zugekauft werden muss.

Im Extremfall, wenn die Ernte der Gesamtfläche aufgrund von Belastungen z.B. durch Verunreinigung mit Jakobskreuzkraut verworfen werden muss, bedeutet das, dass die Betriebe zukünftig noch mehr Futter für die Pferde und Rinder zukaufen müssen. Oder die Betriebe müssen zusätzlich Fläche pachten, was aufgrund der örtlichen Gegebenheit als äußerst schwierig zu beurteilen ist. Beides verursacht nicht unerhebliche zusätzliche Kosten, die das Einkommen der Betriebe mindert.

Die zu erwartende Rückabwicklung der bisherigen Flächentäusche aufgrund der voneinander abweichenden Betroffenheiten durch die verschiedenen Bewirtschaftungsauflagen und aufgrund von Flächentauschgesprächen führt für die betroffenen Landwirte zu ungünstigeren Bewirtschaftungssituationen mit der Folge höherer Produktionskosten. Dadurch wird das Einkommen belastet.

Oktober 2014

Geplante baurechtliche Beschränkungen des B-Plans verhindern betriebliche Entwicklungen. Ebenso sind bauliche Erweiterungen kaum möglich und Neuerrichtungen so gut wie ausgeschlossen. Die Betriebe können sich auch aufgrund von neuen baulichen und tierhaltungstechnischen Vorschriften und fachlich notwendigen Anpassungen nicht verändern bzw. anpassen.

10. Minderungsmaßnahmen

Zu prüfen ist, wie die Belastungen der Agrarstruktur und der einzelnen Betriebe zu mindern ist und wie durch das Pachtmanagement der Stadt Hamburg gegebenenfalls eine Minderung der Belastung für die landwirtschaftlichen Betriebe erreicht werden kann.

10.1 Pachtflächenmanagement

Nach den vorliegenden Mitteilungen zu den Pachtverträgen der Stadt Hamburg für die Bereiche Rissen, Sülldorf und Wedel hat die Stadt Hamburg ca. 225 ha verpachtet. Bis auf 2,7 ha Fläche sind die Flächen mit insgesamt ca. 222,3 ha an die Landwirte, die im Rahmen der einzelbetrieblichen Bewertungen teilgenommen haben, verpachtet. Nach vorliegenden Informationen verfügt die Stadt Hamburg über keine weiteren zu verpachtenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es sind zwei kleine Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1 ha nicht verpachtet.

Hinsichtlich der geplanten Nutzungsbeschränkungen wird aus sachverständiger Sicht durch eine Änderung des Pachtflächenmanagements keine Entlastung für die betroffenen Landwirte gesehen. Eine Änderung des Pachtflächenmanagement kann für die Betriebe eine Verbesserung der Flächenstruktur an sich bewirken, in dem die Pachtflächen so vergeben werden, dass für die Betriebe möglichst kurze Wege (Hof-Feld-Entfernungen) entstehen und gegebenenfalls mit Eigentumsflächen der Landwirte zusammen bewirtschaftet werden. Dies wäre sinnvoll zusammen mit einer Neuordnung der Eigentumsflächen über ein internes Flurbereinigungsverfahren zu gestalten. Dadurch besteht die Möglichkeit eine verbesserte Arrondierung für die Betriebe zu erreichen.

10.2 Bewirtschaftungsauflagen

Eine Verlagerung von Bewirtschaftungsauflagen auf die in Wedel gelegenen Pachtflächen verringert die Belastung der Betriebe nicht, da die betroffenen Betriebe diese Flächen bis auf 2,7 ha schon bewirtschaften. Somit verbleibt aus sachverständiger Sicht nur die Möglichkeit zur Verringerung der betrieblichen und agrarstrukturellen Belastungen, die Beschränkungen anzupassen.

Oktober 2014

Bei Vereinbarung von Bewirtschaftungsauflagen sollte geregelt werden, wer die Kosten der Bekämpfung und Entsorgung des Jakobskreuzkrautes trägt und wie der belastete Aufwuchs zu beseitigen ist.

Die Abstandsregelung zu den Knicks und Einzelbäumen sollte entfallen, damit keine Verbuschung in diesen Bereichen entstehen kann und somit die Fläche zur notwendigen landwirtschaftlichen Nutzung voll zur Verfügung steht. Die nach den Vorschriften der Landschaftsschutzgebiete geregelte Erhaltung der Knicks wird aus sachverständiger Sicht als ausreichend erachtet.

Des Weiteren sollte abweichend von den geplanten Beschränkungen bzw. Bewirtschaftungsauflagen eine chemische Bekämpfung zumindest der Einzelpflanzen sowie die notwendigen Grünlandpflegemaßnahmen und Nutzungen zu den witterungsbedingten optimalen Zeiträumen zugelassen und nicht kalendarisch fixiert werden. Denn aus den vorliegenden Gutachten für die Grünlandbewirtschaftung von Extensivierungsflächen geht hervor, dass langjährig genutzte Extensivierungsflächen mit entsprechenden Nutzungsbeschränkungen eine deutliche Narbenlücke aufweisen, wodurch sich das Kreuzkraut verstärkt vermehren kann. Des Weiteren haben die im Gutachten untersuchten Flächen keine optimalen sondern zu geringe Nährstoffgehalte. Optimal ist die Stufe C, wodurch u.a. auch eine vernünftige und geschlossene Grünlandnarbenentwicklung erreicht werden kann.

Dies beinhaltet auch für die Dauergrünlandfestsetzung die Aufhebung eines Grünlandumbruchverbotes sowie die Zulassung von ordnungsgemäßer und angepasster mineralischer Düngung für die Extensivierungsflächen sowie eine chemische Bekämpfung des Jakobskreuzkrautes, um die Erhaltung einer geschlossenen entsprechend den Planungszielen gemäß B-Plan und ertragreichen Grünlandnarbe, die eine Entwicklung von z.B. Jakobskreuzkraut verhindert, zu gewährleisten, die für den landwirtschaftlichen Betrieb eine ausreichende Futterherstellung ermöglicht.

10.3 Baugrenzen

Die geplanten Baugrenzen der Hofstellen stellt im Wesentlichen die vorhandene Substanz an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden dar. Hinsichtlich von wirtschaftlich erforderlichen Anpassungsmöglichkeiten der Hofstellen sollten die baulichen Begrenzungen deutlich erweitert, den Bedürfnissen (wirtschaftlich, baurechtlich, tierhaltungsrechtlich etc.) entsprechend und die Nutzungsbeschränkungen der Wirtschaftsgebäude in Zusammenhang mit möglichen Nutzungsalternativen den

Oktober 2014

Gegebenheiten angepasst werden bzw. derartige Anpassungen ermöglicht werden. Für einen Betrieb ist die Lagerfläche für Heu und Stroh zu vergrößern, in dem ein angepasster Umfang einer „C“ Fläche zur Verfügung gestellt wird. Für einen weiteren Betrieb sollte die auf einer Pachtfläche geplanten bzw. eingezeichnete „C“-Fläche auf eine geeignete Eigentumsfläche verlagert werden.

Auch die Festsetzung von erhaltenswerten Einzelbäumen auf den Hofstellen führen teilweise dazu, dass Bauerweiterungen nicht möglich sind. Um Bauerweiterungen zu ermöglichen, könnten für die erhaltenswerten Einzelbäume Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden.

10.4 Sonstiges

Um die dargestellten Planungsziele ohne Veränderungen dieser Ziele bezüglich der Flächennutzungsbeschränkungen für Ausgleichsmaßnahmen umsetzen zu können, besteht aus sachverständiger Sicht die Möglichkeit eines finanziellen Ausgleichs der Einkommens- und Vermögensverluste der landwirtschaftlichen Betriebe. Dabei sind die betriebsindividuellen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Da sich insbesondere die negativen Auswirkungen bezüglich der Ertragsfähigkeit der Extensivierungsflächen sowie der Entwicklung von Dauergrünland erst nach langjähriger Nutzung herausstellen, ist eine Bewertung des Schadens zu aktuellen Gegebenheiten vorzunehmen und kann nicht im Vorwege exakt bestimmt werden.

Da auch prinzipiell die Möglichkeit besteht Ausgleichsmaßnahmen anderenorts einzusetzen oder im Rahmen der Ökokontoverordnung vorzunehmen, sollten diese Möglichkeiten geprüft und mit herangezogen werden. So kann auch im Rahmen des Agrarpolitischen Konzeptes 2020 der Stadt Hamburg gehandelt werden.

Durch Heranziehung solcher Maßnahmen kann eine Minderung der Belastungen der Agrarstruktur und der Betriebe im Planungsgebiet erreicht werden.

11. Zusammenfassung

Der entwickelte Bebauungsplan Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 liegt in den Gemarkungen Rissen und Sülldorf und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 650 ha. Ziele des Bebauungsplanes sind eine Erhaltung der Rissener / Sülldorfer Feldmark mit der hohen Bedeutung für die Natur, die Landschaft und die Naherholung, Erhaltung und Verbesserung der vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen sowie Schaffung einer rechtlichen Grundlage für weitere Renaturierungsmaßnahmen der Wedeler Auf und des Laufgrabens. Die Ziele des B-Plans im weitgehend unbebauten, landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum sollen durch vorgesehene Maßnahmen erreicht werden. Die Maßnahmen beinhalten eine Ausweisung der Flächen im Wesentlichen als Flächen für die Landwirtschaft, eines Ausweitung der extensiven

Oktober 2014

Nutzung von noch intensiv genutzten Flächen, eine Festsetzung der in der Nähe der Wedeler Au und des Laufgrabens gelegenen Flächen als Extensivierungsflächen sowie eine Festsetzung der baulichen Begrenzungen durch eine enge räumliche Zuordnung zu den vorhandenen Hofstellen im B-Plangebiet. Es sollen die Belange der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsfähigkeit im Planverfahren durch Sicherung der Voraussetzungen für die Existenz- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Die geplanten Maßnahmen des B-Planentwurfes Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 haben Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe, die im Plangebiet wirtschaften. Es sind 18 Betriebe hinsichtlich einer einzelbetrieblichen Betroffenheit bewertet worden. Von den 18 landwirtschaftlichen Betrieben wirtschaften zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung 16 Betriebsleiter aktiv im Plangebiet. Bei 2 Betrieben stellt sich eine Betroffenheit hinsichtlich einer Eigenbewirtschaftung dann dar, wenn die verpachteten Flächen bzw. die Hofstelle wieder selbst bewirtschaftet werden. Es besteht auch bei beiden Verpachtungssituationen eine Betroffenheit in Bezug auf die Eigentumsflächen, die im Plangebiet gelegen sind. Einige Betriebe sind durch bestehende Extensivierungsmaßnahmen, auch außerhalb des Plangebietes sowie durch den Bebauungsplan Sülldorf 4 hinsichtlich der Baugrenzen vorbelastet.

Die Auswertung der vorliegenden Flächeninformationen ergibt folgende Ergebnisse für das B-Plangebiet:

- ca. 523 ha Fläche für die Landwirtschaft
- ca. 483 ha Fläche für die Landwirtschaft ist in einzelbetrieblichen Gutachten bewertet worden
- insgesamt verpachtet die Stadt Hamburg an die Landwirte im Plangebiet 225 ha
- davon sind ca. 135 ha im Plangebiet gelegen
- ca. 295 ha landwirtschaftliche Nutzfläche der geprüften Betriebe wird als Dauergrünland festgesetzt und hat somit einen Anteil von ca. 61% an der Gesamtfläche für Landwirtschaft
- davon werden ca. 146,7 ha landwirtschaftliche Nutzfläche als Extensivierungsfläche ausgewiesen. Davon sind:
 - o 91,5 ha bereits durch andere Planungen festgesetzt. Ein Anteil von ca. 64,3 ha befindet sich bereits in der Extensivierung. Ca. 27,2 ha werden noch extensiviert.
 - o 55,2 ha Fläche für die Landwirtschaft soll zukünftig für Extensivierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Davon

Oktober 2014

befinden sich 15,5 ha noch im Privatbesitz und müssen noch erworben werden.

- Verlust von ca. 16 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche für geplante neue Wege, für angrenzende Flächen an die Wedeler Au und an den Laufgraben, für neu zu errichtende Grünflächen und Hecken sowie für die Abstandsregelung zu den Knicks und Anpflanzungen

Insgesamt hat die Extensivierungsfläche mit 146,7 ha einen Anteil von 28% an der Fläche für die Landwirtschaft mit 523 ha. Die zusätzlich geplanten Extensivierungsflächen werden nicht adhoc sondern schrittweise in die Bewirtschaftung von extensivem Grünland überführt.

Die einzelbetrieblichen Bewertungen bezüglich der Belastungen der Betriebe durch die im B-Plan festgesetzten Nutzungsbeschränkungen und baulichen Grenzen führen für die 18 untersuchten Betriebe zu folgenden Ergebnissen:

- Die landwirtschaftlichen Betriebe bewirtschaften insgesamt ca. 1.080 ha Fläche mit einer durchschnittlichen Bewirtschaftungsfläche von ca. 64 ha je Betrieb mit einer Bandbreite von 4,5 ha bis 176 ha.
- insgesamt halten diese Betriebe ca. 740 Pferde und 860 Rinder.
- 1 Betrieb betreibt überwiegend Ackerbau und hält einige Pferde.
- 2 Betriebe bewirtschaften die Höfe als Milchviehbetrieb.
- 4 Betriebe bewirtschaften die Höfe als Mutterkuh- oder Mastbetrieb.
- 10 Betriebe werden ausschließlich als Pensionspferdebetriebe geführt.
- Bei einem untersuchten Betrieb liegt eine noch bestehende Verpachtung vor.
- Einige Betriebe planen zur Existenzsicherung zusätzliche Betriebszweige wie Hofcafés, Vermietung von Wohnraum durch Umnutzung alter Wirtschaftsgebäude oder Umstellung auf einen Erlebnishof oder Reiterhof mit Ferienwohnungen.
- Die Dauergrünlandbeschränkung beträgt je Betrieb ca. 18 ha das ca. 38% Anteil an der Gesamtfläche ausmacht. Die Spannbreite reicht von 4,5 ha bis 38,5 ha und 6% bis 100% je Betrieb.
- Durch die zusätzlich geplanten Extensivierungsmaßnahmen sind 12 der untersuchten Betriebe insgesamt hinsichtlich der Extensivierungsflächen unmittelbar mit durchschnittlich 11 ha und einem Anteil von ca. 15% mit einer Spannbreite von 1 ha bis 26 ha und einem Anteil von 1% bis 42% betroffen.
- Flächenverlust durch Abstandsregelungen von Knicks, Gewässer, Grünflächen im Durchschnitt mit ca. 10.000 m² je Betrieb.
- Die Festlegung der Baugrenzen für die 7 Hofstellen stellt den Bestand der derzeitigen baulichen Gegebenheiten auf den Höfen dar.

Oktober 2014

- Ein Betrieb hat entsprechend den baulichen Begrenzungen nicht genügend Lagerkapazität für notwendige Wirtschaftsvorräte.
- Die geplanten Baugrenzen lassen keine bzw. nur sehr eingeschränkte bauliche Erweiterung der Hofstellen zu.
- Innerhalb der geplanten Baugrenzen wird eine bauliche Erweiterung auf einigen Betrieben durch vorhandene erhaltenswerte Bäume verhindert.
- Die Bewirtschaftungsauflagen durch die bestehenden Verordnungen der Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiete sowie die Naturschutzauflagen haben die Bewirtschaftung der Flächen für die Betriebe nicht beeinträchtigt.

Die Folgen aus den geplanten Bewirtschaftungsauflagen sehen wie folgt aus:

- Es besteht eine potentielle Gefahr einer Verbreitung des für die Rinder und Pferde giftigen Jakobskreuzkrautes, das schon im Plangebiet vorhanden ist, da die Bekämpfungsmöglichkeiten den Bewirtschaftungsauflagen entgegenstehen.
- Die Erzeugung von ausreichend Futter für die Rinder und Pferde kann über längere Sicht auf den eigenen Flächen nicht gesichert werden, so dass Futter zugekauft werden muss oder es müssen weitere Flächen auf dem schon bestehenden umkämpften Pachtmarkt gepachtet werden.
- Können weder Futter zugekauft noch zusätzliche Flächen gepachtet werden, ist die Folge eine Abstockung der bisher gehaltenen Tiere.

Die Folgen aus den geplanten Baugrenzen sehen wie folgt aus:

- Weitestgehende Beschränkung der Gebäudesubstanz auf den derzeitigen Gebäudebestand.
- Eine wirtschaftliche Weiterentwicklung der Betriebe im Rahmen des technischen Fortschritts und aufgrund von möglichen Änderungen im Rahmen der Tierhaltungsverordnungen und / oder Umstrukturierung ist nicht möglich.
- Eine Umnutzung der alten Gebäudesubstanz ist im Gegensatz zum gegenwärtig einschlägigen § 35 BauBG nicht möglich, wodurch die Planungen zur Existenzsicherung der Betriebe nicht realisierbar sind.

Die Auswirkungen der Flächen- und Hofstellennutzungsbeschränkungen bewirken Ertrags- und Vermögensverluste und beinhalten folgende Positionen:

- Ertragsminderung auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Erhöhte Kosten durch Rücknahme der Flächentäusche
- Ertragsminderung auf der Hofstelle durch Abwanderung von Pensionspferdehaltern (Angst vor Jakobskreuzkraut im Futter, zu kleine Boxen etc.)

Oktober 2014

- bis zu 100% Futtermittelverluste durch Verunkrautung der Flächen mit z.B. Jakobskreuzkraut
- erhöhte Kosten zur Bekämpfung von Jakobskreuzkraut und Entsorgung des belasteten Futters
- Wertminderung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen, wodurch Vermögensverluste und geringere Beleihungswertansätze entstehen können

Eine Existenzgefährdung der untersuchten 18 landwirtschaftlichen Betriebe wird für 16 Betriebe erwartet bzw. ist nicht auszuschließen. Für 2 Betriebe wird keine Existenzgefährdung erwartet. Bei den existenzgefährdeten Betrieben handelt es sich bis auf einen Betrieb um Vollerwerbsbetriebe.

Eine Änderung im Pachtflächenmanagement ist aufgrund von fehlenden Flächen keine Möglichkeit, die Belastung der Betriebe zu mindern. Ebenfalls bringt eine Verlagerung der Bewirtschaftungsauflagen auf Pachtflächen im Gebiet von Wedel keine Belastungsminderung. Denn in beiden Fällen pachten und bewirtschaften die betroffenen Betriebe diese Flächen fast vollständig.

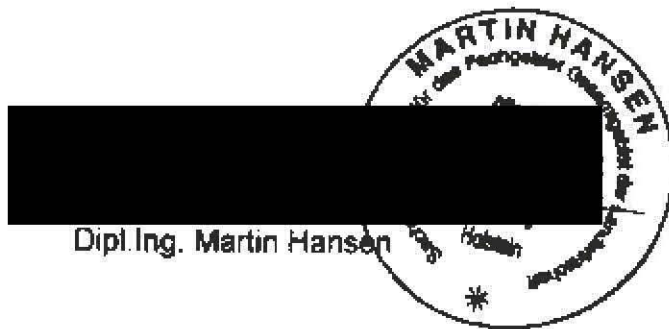
Um die Belastung der Agrarstruktur und der einzelnen Betriebe zu mindern, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Verminderung der Bewirtschaftungsauflagen, um die Gefahr durch Jakobskreuzkraut bekämpfen zu können und um genügend Futter erzeugen zu können mit folgenden Inhalten:
 - o Verzicht auf die geplante Abstandsregelung zu Knicks und Einzelbäumen
 - o eine Zulassung der chemischen Bekämpfung von Jakobskreuzkraut und
 - o der notwendigen Grünlandpflegemaßnahmen inklusive des Umbruchs zur Neuansaat zu landwirtschaftlich fachlich richtigen Zeiten und Nutzungen, die nicht kalendarisch fixiert sind.
- Flexible Gestaltung der Baugrenzen zur Sicherstellung der weiteren Existenz des Betriebes mit:
 - o Zulassung von anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten von ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden
 - o keine Beschränkung auf 2 Wohnungen
 - o ausreichender Lagerkapazität
- finanzieller Ausgleich der möglichen Schadenspositionen bei Beibehaltung der Planungsziele

Oktober 2014

- Verlagerung der Ausgleichsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes und Wedel sowie Berücksichtigung im Rahmen der Ökokontoverordnung zur schonenden Verwendung von Landwirtschaftsflächen entsprechend dem Agrarpolitischen Konzept 2020 der Stadt Hamburg.
- Eine Mischung aus den einzelnen Positionen ist ebenfalls eine vorstellbare Möglichkeit der Belastungsminderung.

Das vorstehende Gutachten ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden.



Stolk, 22.10.2014