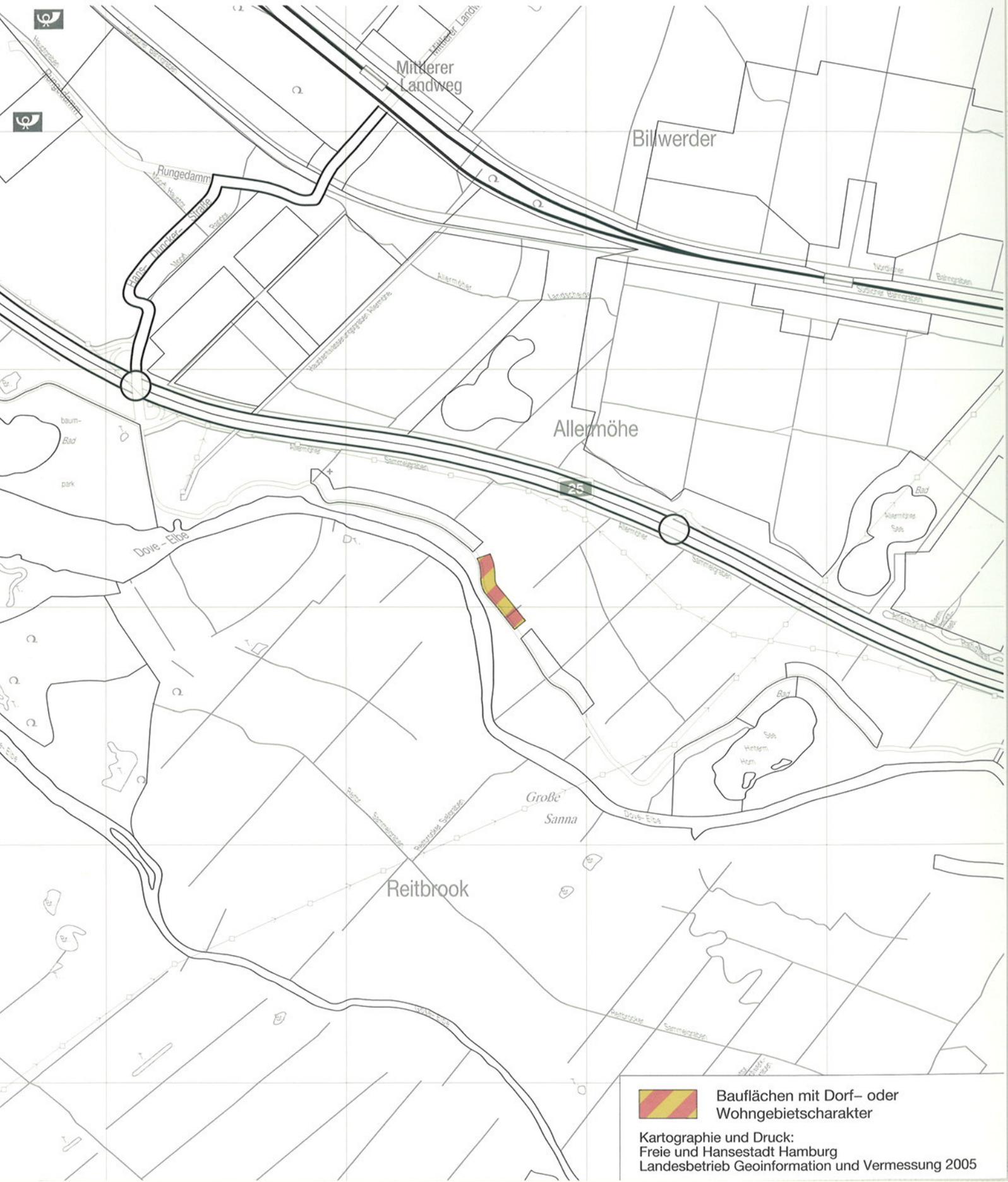




# Freie und Hansestadt Hamburg FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M = 1 : 20 000



Bauflächen mit Dorf- oder  
Wohngebietscharakter

Kartographie und Druck:  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2005

# Vierundfünfzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 3. November 2004

(HmbGVBL S 403)

Die Bürgerschaft hat den nachstehenden Beschluss gefasst:

(1) Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBL S. 485) wird im Geltungsbe-  
reich Allermöhe Deich in Allermöhe (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 610) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und der ihm beigegebene Erläuterungsbericht werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und der Erläuterungsbericht können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim örtlich zuständigen Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.

2. Unbeachtlich sind

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem In-Kraft-Treten der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## Erläuterungsbericht

### zur Änderung des Flächennutzungsplans

(Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter in den Vier- und Marschlanden  
am Allermöhe Deich)

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der vierundfünfzigsten Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBL S. 485) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F 5/97 vom 30. Juni 1997 (Amtl. Anz. S. 1602) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 7. Oktober 1999 und 2. Oktober 2003 (Amtl. Anz. 1999 S. 2905, 2003 S. 4218) stattgefunden.

#### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich in dem Stadtteil Allermöhe Flächen für die Landwirtschaft dar.

#### 3. Inhalt des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBL S. 363) stellt in dem zu ändernden Bereich im Landschaftsprogramm das Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ und die milieübergreifende Funktion „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dar. Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist der zu ändernde Bereich entsprechend als Biotopentwicklungsraum „Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen“ (9a) dargestellt.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBL

S. 281), geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBL S. 347, 353), ist aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm anzupassen.

#### 4. Anlass und Ziele der Planung

Vorrangige stadtentwicklungs- und landschaftsplanerische Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans für den Bereich der Vier- und Marschlande sind der Erhalt lebendiger Ortslagen und die Stabilisierung der Innenentwicklung in Zuordnung zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie die Begrenzung der nicht der Landwirtschaft dienenden baulichen Entwicklung zwischen den Ortskernen vor allem in siedlungsstrukturell und ökologisch empfindlichen Bereichen.

In den Ortskernen sollen die vorhandenen Nutzungen geschützt und behutsam arrondiert werden. In den Landschaftsbereichen zwischen den Ortskernen soll eine weitere ungeordnete Zersiedlung verhindert werden. Eine bauliche Entwicklung soll entlang der vorhandenen Hauptstraßenverbindungen ermöglicht werden. An von diesen abzweigenden Straßen ist aus siedlungsstrukturellen Gründen eine bauliche Verfestigung zu verhindern, da es sich hier nicht um traditionelle Deichrandstraßen handelt. Die vorhandenen einzelnen Bebauungszusammenhänge sollen deutlich voneinander abgegrenzt werden. Die verbliebenen Landschaftsfenster/-korridore sollen auch langfristig von baulichen Nutzungen freigehalten werden. Die Teile der Vier und Marschlande, die noch keine im Zusammenhang bebauten Ortsteile bilden, sollen zur Erhaltung und weiteren Entwicklung des Kulturlandschaftsbildes und der landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend von nicht der Landwirtschaft dienender Bebauung freigehalten werden.

Ökologisch empfindliche Bereiche wie Flächen entlang der Gewässer – z. B. an der Dove-Elbe – sollen aus landschafts- und siedlungsstrukturellen sowie wasserwirtschaft-

lichen Gründen langfristig nicht mehr für eine allgemeine Siedlungsentwicklung genutzt werden. Damit sollen das Landschaftsbild und der Charakter der großräumigen Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande als Kernbereich der Landschaftsachse des östlichen Elbtales mit der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung erhalten werden. Die Naherholungsfunktion des Gebietes für die Hamburger Bevölkerung soll gesichert und die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz gestärkt werden.

Die Straßenrandbereiche in den Vier- und Marschlanden waren bis zur Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans 1997 als „Dorfgebiete“ oder im Wesentlichen als „Dorfgebiete für Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und Gartenbaubetriebe“ dargestellt worden. Ein erheblicher Strukturwandel vom rein landwirtschaftlich geprägten Milieu hin zu einer stärkeren Durchmischung mit Wohnnutzungen hatte die Darstellung „Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter“ notwendig gemacht. Die bisherigen Darstellungen haben ein Ineinanderlaufen der Siedlungsbänder und die Verfestigung von Splittersiedlungen zwischen den Ortskernen jedoch nicht ausreichend verhindern können.

Aus diesen Gründen werden weitere Flächen als Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter dargestellt, auf denen entsprechend der genannten Planungsziele dörfliche oder Wohnnutzung entwickelt werden kann. Diese Flächennutzungsplanänderung bezieht weitere Flächen entlang der Ostseite des Allermöher Deichs in diese Darstellung mit ein. Diese Flächen schließen jedoch nicht unmittelbar an die bestehenden Bebauungszusammenhänge an, sondern zu beiden Seiten verbleibt eine deutlich wahrnehmbare Unterbrechung, die eine Verbindung der Landschaftsräume beiderseits der Straße sicherstellt.

Durch die vorgesehenen Änderungen der Darstellungen erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft. Sofern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werden, wird der Ausgleich durch entsprechende Festsetzungen erfolgen.

Dementsprechend sind im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft in Flächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter zu ändern. Der Umfang der Flächennutzungsplanänderung beträgt etwa 2 ha.