



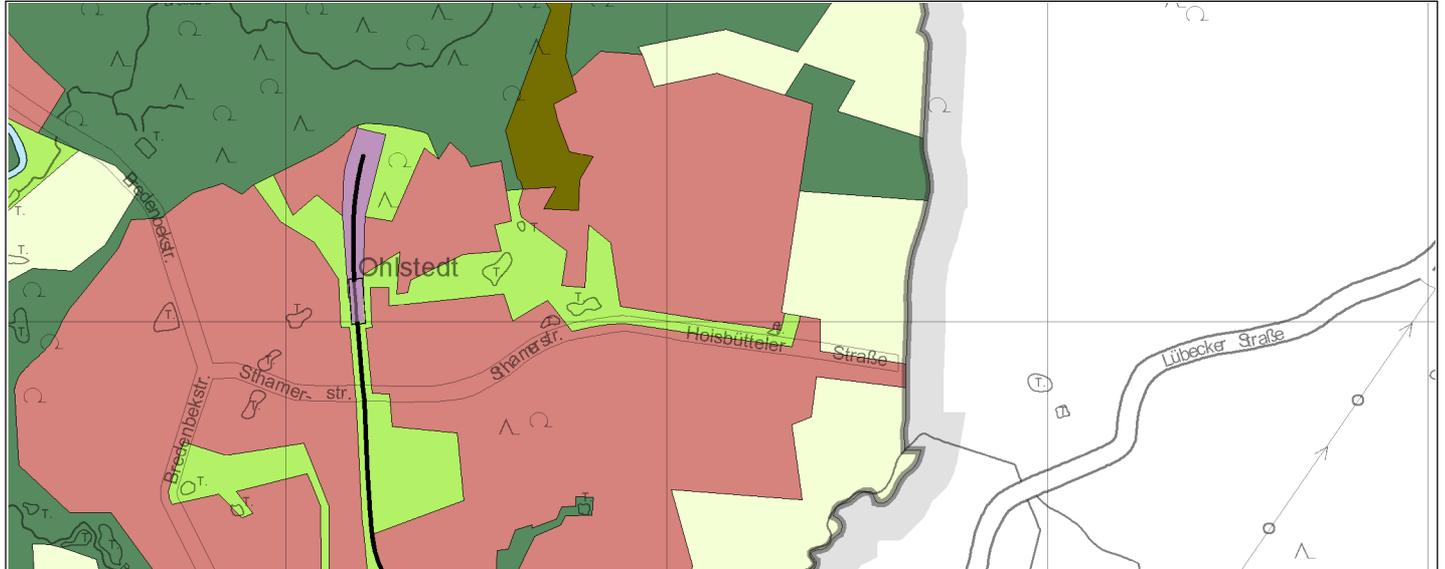
# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

94. Flächennutzungsplanänderung (F2/05)

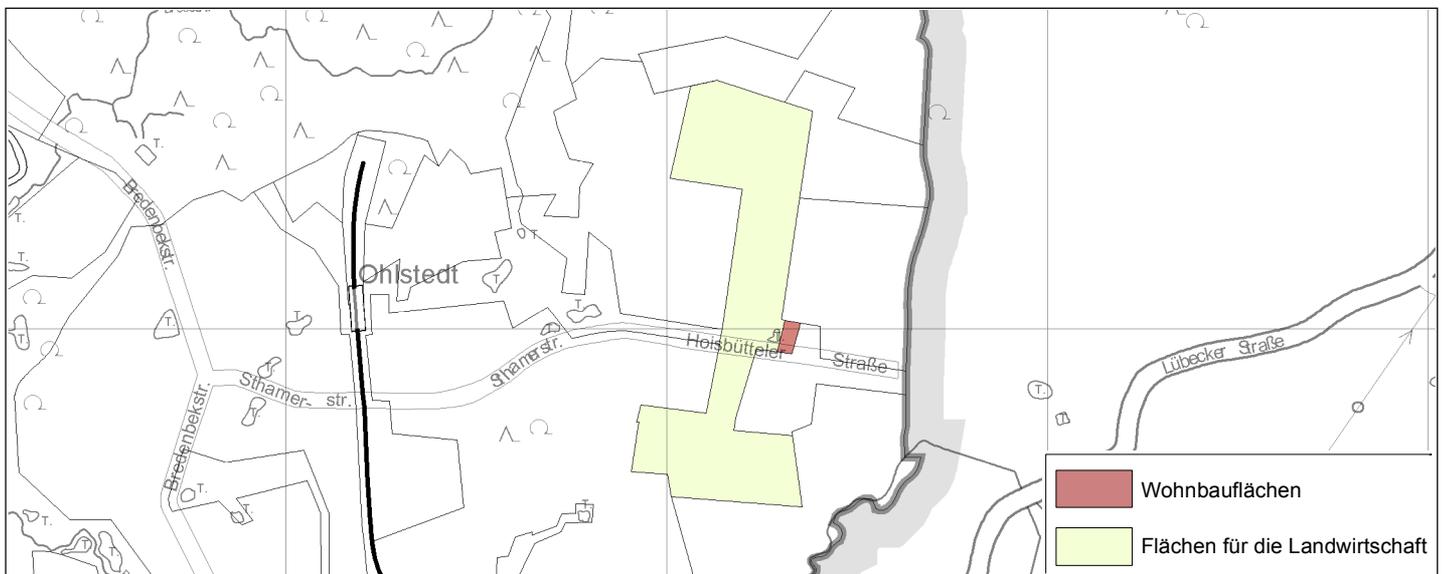
M 1 : 20 000

Flächen für die Landwirtschaft am östlichen Ortsrand Wohldorf-Ohlstedt

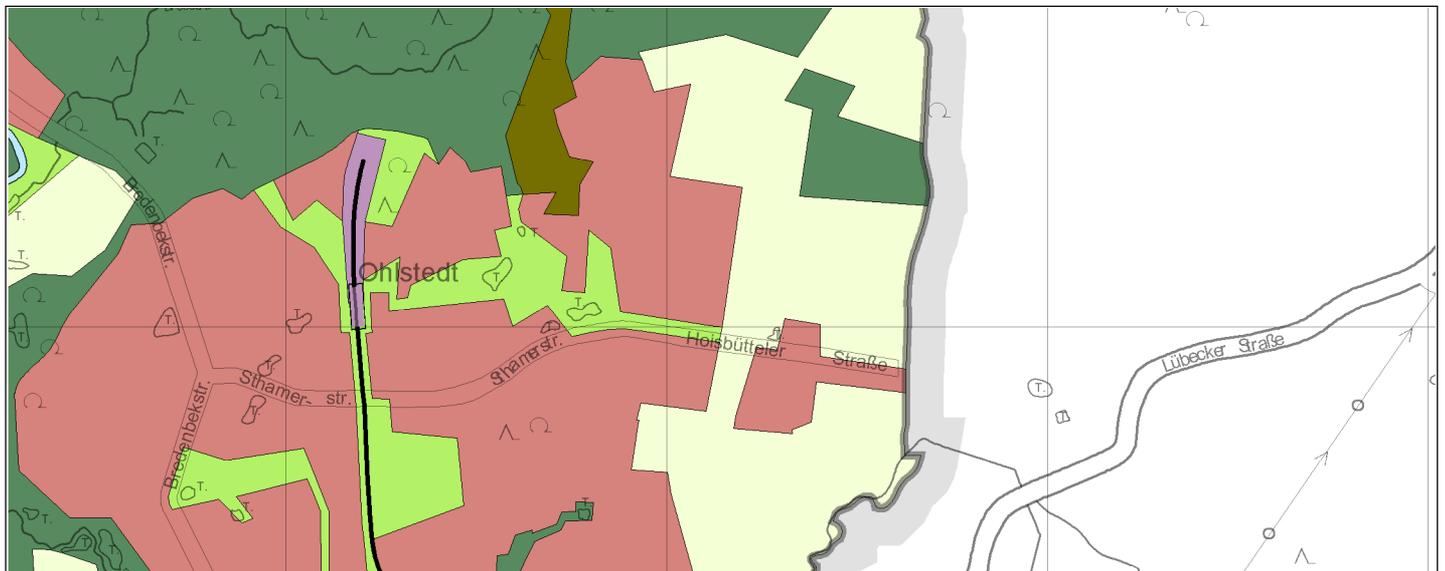
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



# Vierundneunzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg

Vom 19. Februar 2008

(HmbGVBl. S. 95)

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 Geltungsbereich (Aufstellungsbeschluss F 2/05) nördlich der Hoisbütteler Straße bis zur Straße Krempehege und südlich der Hoisbütteler Straße bis zur Straße Brandheide im Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 523) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 Satz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden

kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.

2. Unbeachtlich werden

a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs 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 eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der für die Erarbeitung des Flächenutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

## Begründung

### zur Änderung des Flächennutzungsplans

(Flächen für die Landwirtschaft am östlichen Ortsrand von Wohldorf-Ohlstedt)

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der vierundneunzigsten 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F 2/05 vom 8. Juli 2005 (Amtl. Anz. S. 1289) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 9. März 2004 und vom 10. Mai 2006 (Amtl. Anz. 2004 S. 690, 2006 S. 1021) stattgefunden.

#### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich am östlichen Ortsrand von Wohldorf-Ohlstedt nördlich der Hoisbüttler Straße in geringem Umfang „Grünflächen“ und im Übrigen bis zur „Krempehege“ und südlich der Hoisbüttler Straße bis zur „Brandheide“ „Wohnbauflächen“ 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 die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“, „Parkanlage“

und „Wald“ sowie die milieübergreifenden Funktionen „Schutz oberflächennahen Grundwassers/ Stauwassers“ „Schutz des Landschaftsbildes“ und „Landschaftsachse“ dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden in dem zu ändernden Bereich die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11 a) mit parkartigen Strukturen“, „Parkanlagen“ (10 a) und Naturnahe Laubwälder“ (8 a) dargestellt.

In beiden Plänen ist das bestehende Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Gemäß § 7 Absatz 2 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392), ist auf Grund von Änderungen des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm zu ändern.

#### 4. Anlass und Ziele der Planung

Es ist beabsichtigt, die vorhandenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen der freien Feldmark am östlichen Ortsrand von Wohldorf-Ohlstedt nördlich der Hoisbütteler Straße bis zur „Krempehege“ und südlich der Hoisbütteler Straße bis zur „Brandheide“ künftig nicht mehr für eine Wohnbebauung vorzusehen, da diesen Flächen im Zusammenhang mit dem Wohldorfer Wald eine besondere Bedeutung zukommt. Im Zusammenhang mit der Rücknahme der Wohnbauflächen und der vorgesehenen Darstellung dieses Bereichs als Flächen für die Landwirtschaft kann auf die bisherige Darstellung von Grünflächen nördlich der Hoisbütteler Straße verzichtet und die bisher als Grünflächen dargestellten

Flächen in die Darstellung Flächen für Landwirtschaft mit einbezogen werden. Des Weiteren soll in diesem Zusammenhang die sich hier anschließende, im Außenbereich gelegene Wohnbebauung durch redaktionelle Anpassung bestandsgemäß in die Wohnbauflächendarstellung mit einbezogen werden. Die im südlichen Teil des Änderungsbereichs vorhandene Waldfläche wird entsprechend der Systematik des Flächennutzungsplans auf Grund der geringen Größe nicht gesondert als Waldfläche dargestellt, sondern in die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft mit einbezogen. Eine weitergehende Sicherung kann im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Ziel der bisherigen Darstellung von Wohnbauflächen war die Entwicklung eines Wohnstandorts mit etwa 415 Wohneinheiten. Auf diese Planung, die auf Grund einer gerichtlichen Entscheidung von 1990 nicht umgesetzt werden konnte, soll nun verzichtet und der Entwicklung von Bauflächen in einem mit der Lage am Siedlungsrand und in Nachbarschaft zu wertvollen Flächen der freien Feldmark verträglichen Umfang Vorrang eingeräumt werden. Die Abgrenzung der Wohnbauflächen ist Ergebnis eines konkurrierenden städtebaulich-landschaftsplanerischen Verfahrens für das Plangebiet.

Der nun vorgesehenen Abgrenzung und Reduzierung der Wohnbauflächen auf etwa die Hälfte des bisherigen Umfangs liegen umfassende Hydrologische Untersuchungen zu Grunde. Die neuerlichen hydrogeologischen Begutachtungen im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung für das geschützte FFH-Gebiet Wohldorfer Wald kommen zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen einer im Umfang auf etwa die Hälfte reduzierten Bebauung sowohl auf das Grundwasser, als auch auf das oberflächennahe Wasser und die Lage der Grundwasserscheide eher gering zu bewerten sind. Dies gilt auch für die vorgesehene Bauflächenabgrenzung im Norden, die hier in geringem Umfang über die Grundwasserscheide hinausgeht, was ebenfalls keine weiteren erheblichen negativen Auswirkungen auf die Lage der Grundwasserscheide oder das Grundwasser und das oberflächennahe Wasser hat. Die Grundwasserscheide variiert insgesamt in ihrer Lage im Raum um maximal zehn Meter. Die Rücknahme dient daher gleichermaßen dem Schutz des FFH-Gebietes Wohldorfer Wald.

Dementsprechend sollen im Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ und in geringem Umfang „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“ geändert werden.

Des Weiteren soll in diesem Zusammenhang die sich hier anschließende, im Außenbereich gelegene Wohnbebauung durch redaktionelle Anpassung bestandsgemäß in die Wohnbauflächendarstellung mit einbezogen werden

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 25,6 ha.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Vorbemerkungen

Der Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft auf bisherigen Wohnbauflächen. Es handelt sich um zwei getrennte Flächen, die sich nördlich und südlich der Hoisbütteler Straße befinden. Dabei wird eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche in die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft mit einbezogen (siehe auch Ziffer 4).

Besondere Untersuchungsbedarfe für die dem Bestand entsprechende Ausweisung sind nicht ersichtlich. Kenntnislücken sind nicht vorhanden.

### 5.2 Alternativen

Im Falle der Nichtänderung des Flächennutzungsplanes (Nullvariante) würde die Wohnbauflächendarstellung weiterhin bestehen bleiben und bei entsprechender Nutzung erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorrufen.

Bezüglich des Änderungsbereiches bestehen keine weiteren Planungsalternativen, da die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft den derzeitigen Bestand abbildet. In Hinblick auf ältere Planungen, die auf der Grundlage der bestehenden Wohnbauflächendarstellung eine größere Zahl an Wohneinheiten vorsah, stellt die derzeitige Planung mit einer Rücknahme der Wohnbauflächen und der Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten auf etwa die Hälfte eine Verringerung der Umweltauswirkungen dar.

### 5.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

#### 5.3.1 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima

Der derzeitig vorhandene Bestand im Plangebiet wird nicht verändert.

Bezüglich der vorherigen Wohnbauflächendarstellung ist von einer landwirtschaftlichen Ausweisung und Nutzung eine Verbesserung für die Schutzgüter zu erwarten. Es kommt zu keiner Versiegelung, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Darüber hinaus ist eine Versickerung des Regenwassers auf diesen Flächen ohne weiteres möglich. Die Grundwasserneubildung wird durch einen unversiegelten Boden gefördert.

Hinsichtlich des lokalen Klimas sind ebenfalls Verbesserungen zu erwarten, da es zu keiner Wärmeabstrahlung durch Baukörper kommen wird. Des Weiteren wird die Durchlüftung begünstigt.

Im Vergleich zur bisherigen Wohnausweisung ergeben sich positive Effekte auf die vorgenannten Schutzgüter.

#### 5.3.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt, Landschaft

Der derzeitig vorhandene Bestand im Plangebiet wird nicht verändert.

Im Plangebiet befinden sich einige Biotope, die naturschutzfachlich von Bedeutung sind und erhalten bleiben. Die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft im Änderungsbereich bleibt erhalten und wird nicht durch bisher vorgesehene Wohnbebauung zerstört.

Aus diesem Grund werden in Hinblick auf die vorherige Wohnbauflächendarstellung positive Effekte auf die vorgenannten Schutzgüter erwartet.

#### 5.3.3 Schutzgüter Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bezüglich Luftschadstoffen und Lärm liegen für das Plangebiet keine Daten vor. Durch das Fehlen von emittierenden Betrieben und größeren Verkehrsstraßen wird die Luftqualität als gut eingeschätzt. Es besteht nur eine geringe Vorbelastung durch Lärm. Mit der Ausweisung von landwirtschaftlichen Flächen werden keine Belastungen für das Schutzgut Luft hervorgerufen.

Ein Teil der nördlichen Teilfläche ist ein archäologischer Fundplatz und muss daher in einem Bebauungsplanverfahren entsprechend als Vorbehaltsfläche gesichert werden.

Auswirkungen auf den Menschen werden nicht erwartet.

#### 5.4 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

#### 5.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Auswirkungen sind bei der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft im Vergleich zur vorherigen Wohnbauflächendarstellung zu beurteilen. Der tatsächlich vorhandene Bestand im Plangebiet wird nicht verändert.

Insgesamt ergeben sich für alle Schutzgüter keine negativen Auswirkungen; es wird sogar eher mit positiven Effekten gerechnet.