

STADT GLINDE 24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DAS GEBIET :

NÖRDLICH „MÖLLNER LANDSTRASSE“,
ZWISCHEN DEM WESTLICH ANGRENZENDEN WOHNGBIET „GROOTHEGEN“
UND DEM ÖSTLICH ANGRENZENDEN GEWERBEGBIET „BIEDENKAMP“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Beratungs- und Verfahrensstand :
Bauausschuss vom 09.12.2004 und
Stadtvertretung vom2004
Abwägung / Beschlussfassung / Öffentliche Auslegung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Aufgestellt :
Datum : 31.08.2004,
ergänzt : 30.11.2004

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planerfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 6. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes
 - 4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Planinhalte
6. Umwelt und Landschaft, Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Nachrichtliche Übernahmen
 - 11.1 Anbaufreie Strecke
 - 11.2 Landschaftsschutzgebiet
 - 11.3 Wasserschutzgebiet
12. Hinweise

Anmerkung :

Die gemeindlichen Gremien beraten seit Ende 2003 die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 39 und gehen davon aus, die Plan-aufstellungsverfahren nach den gesetzlichen Anforderungen des BauGB a.F. zu Ende zu-führen und werden hierbei die entsprechenden Überleitungsvorschriften des EAG Bau be-achten.

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB a.F.
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB a.F.
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB a.F.
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB a.F.
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 Abs. 1 BauGB a.F.

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadtvertretung beabsichtigt mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 39 für den Bereich zwischen dem Wohngebiet „Groothegen“ und dem Gewerbegebiet „Biedenkamp“ nördlich der „Möllner Landstraße“ die planerischen Voraussetzungen zur Ausweisung eines ca. 8,0 ha (netto Baulandfläche) großen Wohnbaugebiets mit 150 Wohneinheiten zu schaffen.

Mit dieser größeren Wohngebietsplanung will die Stadtvertretung der Nachfrage nach Häusern und Wohnungen in Glinde Rechnung tragen und bezieht sich in ihrer Entscheidung nicht nur auf die aktuelle Nachfragesituation in der Stadt, sondern insbesondere auf die gutachterlichen Ausführungen zur Siedlungsentwicklung von Glinde unter besonderer Berücksichtigung der Realisierungszeiträume für das Depotgelände.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines Grünordnungsplanes mit UVP-Vorprüfung und einer Änderung des festgestellten Landschaftsplanes, jeweils mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG, soll die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Um den besonderen gesamtplanerischen Anforderungen bei dieser anspruchsvollen Planungsaufgabe gerecht werden zu können, wurde zusammen und gleichzeitig mit der Flächennutzungsplanänderung auch die Bebauungsplanung sowie die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und die frühzeitige tiefbautechnische Erschließungsplanung *einschließlich Regenentwässerung* sowie eine lärmtechnische Untersuchung beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung alle auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in das städtebauliche Konzept frühzeitig einfließen lassen zu können und somit eine gemeinsame und auf einander abgestimmte Gesamtplanung erstellen zu können.

Die von der Stadtvertretung für die öffentliche Auslegung im Entwurf beschlossene 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet neben den bodenrechtlich relevanten Ergebnissen aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 39 (Planungsstand vom 30.11.2004) auch die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (Planungsstand ebenfalls vom 30.11.2004) sowie die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und anerkannter Naturschutzverbände und die landesplanerische Stellungnahme entsprechend der Beratung und Beschlussfassung im Rahmen der Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Der Erläuterungsbericht ist entsprechend der Abwägung inhaltlich und redaktionell ergänzt worden. Die inhaltlich geänderten Texte sind zur besseren Lesbarkeit kursiv gesetzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB a.F.) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs.3 BauGB a.F. haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich wird begrenzt im Norden durch die ehemaligen und nunmehr verfüllten Sandabbaugebiete, im Osten durch die Flächen der Regenrückhaltung innerhalb des Gewerbegebietes „Biedenkamp“ (Bebauungsplan Nr. 22), im Süden durch die „Möllner Landstraße“ (L 94), im Westen durch das Wohngebiet „Groothegen“ und die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung „Auf dem Brink“ und im Nordwesten durch die Sportanlagen des TSV Glinde.

Der räumliche Änderungsbereich umfaßt mit Einbeziehung der Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen im Nordwesten und Süden des Planbereich auf Grundlage einer ersten überschlägigen Flächenermittlung insgesamt eine Fläche von ca. 10,5 ha, davon :

| | |
|-----------------------|---|
| 90.970 m ² | Wohnbauflächen (W) (einschließlich Plangebieterschließung) |
| 14.090 m ² | Grünflächen (unterschiedlicher Zweckbestimmungen) |

4. Planungsvorgaben

Die Aufstellung der 24. Änderung erfolgt entsprechend dem Regionalplan, Planungsraum I, und den Empfehlungen aus dem Entwicklungsgutachten Stormarn / Hamburg. Der Planbereich ist dort mit der Realisierungskategorie 1 belegt.

Die Abweichungen von der Umsetzung eines ca. 125 m breiten Grünzuges aus dem o.g. Entwicklungsgutachtens werden für die in Aufstellung befindlichen Bauleitpläne wie folgt begründet :

- Entsprechend den gutachterlichen Ausführungen im Endbericht zu den Grundlagen für ein Stadtentwicklungskonzept (Oktober 2003) wurde ein Bedarf und eine Nachfrage an Geschosswohnungsbau und anderen verdichteten Bauweisen mit einer höheren GFZ nicht ermittelt, sondern vielmehr die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken sowie Reihenhäusern für den örtlichen Bedarf. Ein weitergehender Wohnungsbedarf wird dann auf dem frei werdenden Depot-Gelände nachgewiesen, so dass die Stadtvertretung derzeit nicht von einem vermehrten Druck auf Aussenbereichsflächen ausgehen kann.*
- Im Bebauungsplan Nr. 22, östlich an den Änderungsbereich direkt angrenzend, ist ein rd. 80 m breiter Grünzug (einschließlich der erforderlichen Regenklär- und Regenrückhaltebecken) planerisch vorgesehen, planungsrechtlich abgesichert und in der Örtlichkeit realisiert. Dieser Grünzug steht der Öffentlichkeit mit dem vorhandenen Gehweg und der durchgeführten Bepflanzung zur Verfügung und übernimmt die Funktionen eines Puffers zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet.*

Daher sind die Darstellungen des Stormarn/Hamburg-Gutachtens konzeptionell und prinzipiell umgesetzt worden. Da der innerörtliche Grünzug aus Sicht der Stadtvertretung keine eigene Aufenthaltsqualität haben soll, sondern das Erreichen der freien Landschaft im Norden ermöglichen soll, ist auch eine Verbreiterung des Grünzuges in den Änderungsbereich hinein nicht erforderlich.

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB a.F.)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB a.F. besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB a.F. Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Glinde unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange zur Hansestadt Hamburg von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen :

Die Stadt Glinde übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Stadtrandkernes II. Ordnung. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Glinde aufgefordert, durch eine der zukünftigen Entwicklung (vgl. hierzu die Ausführungen des Gutachtens zu den Grundlagen für ein Stadtentwicklungskonzept für Glinde, Endbericht im Oktober 2003 als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39) angepaßten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Flächen der Funktion eines Siedlungsschwerpunktes gerecht werden zu können.

Danach sind auch über den örtlichen Bedarf hinaus geeignete und eine hinreichende Anzahl an Wohnbauflächen im Rahmen der „Angebotsplanung“ für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Bevölkerungsgruppen vorzuhalten.

Die Funktion eines Stadtrandkernes II. Ordnung beinhaltet somit keine Beschränkung der wohnbaulichen Entwicklung in Bezug auf die Wohneinheiten für den Planungszeitraum bis zum Jahre 2010, sondern ist gemäß Landesraumordnungsplan 1998 unter anderem an eine landschaftsplanerisch und städtebaulich geordnete und aufeinander abgestimmte Entwicklung im Stadtgebiet gebunden.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 23.11.2004 wird bestätigt, dass die vorgelegten städtischen Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung nicht entgegen stehen. Die Abweichungen von den Empfehlungen des Entwicklungsgutachtens Stormarn / Hamburg wurden unter Ziffer 4 dieses Erläuterungsberichts dargelegt.

4.2 6. Änderung des Landschaftsplanes (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB a.F. i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 und den damit verbundenen veränderten Planungsabsichten der Stadt Glinde sind Änderungen des Landschaftsplanes der Stadt Glinde verbunden.

Aufgrund der Änderungen zu den Planungszielen des Landschaftsplanes der Stadt Glinde ist nach fachlicher Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde eine Änderung des Landschaftsplanes für den Planbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für diese Änderung ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens unter Beteiligung der Naturschutzverbände, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 6 LNatSchG erforderlich.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen Grünordnungsplanung wurden begleitend zur Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des nachgeordneten bzw. parallelen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und entsprechend der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB a.F. als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB a.F. aufgenommen.

4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB a.F.)

Ausgehend von der Grundsatzentscheidung, den vorher beschriebenen Bereich als Wohngebiet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der immissionschutzrechtlichen und erschließungstechnischen Belangen und Anforderungen ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Darstellungen zugleich Grundlage für die Flächendarstellungen und Gebietskategorien der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, wie entsprechend der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB a.F. hier im Entwurf vorgelegt.

In der Entwurfsidee der städtebaulichen Konzeption für das geplante Wohngebiet als Grundlage für die daraus zu entwickelnden Flächendarstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung sollten daher Aussagen zu den äußeren Rahmenbedingungen und zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zu den Möglichkeiten des „Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie zur Gliederung des Wohngebiets durch den Grad der Bebauungsdichte
- zur möglichen Erschließung des Wohngebiets und zur Anbindung an das übergeordneten Straßennetz

- zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- zu den Möglichkeiten der Regenwasserableitung und -rückhaltung bzw. zur Versickerung innerhalb des Änderungsbereiches
- zu Maßnahmen der Eingrünung und der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere zur freien Landschaft
- zur Durchgrünung des Wohngebiets im öffentlichen und privaten Bereich
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und zur Ortsbildgestaltung

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung sind unter anderem die stadtstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse insbesondere in Abhängigkeit zu den Belangen der Landschaftspflege und der wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

Mit den vorangestellten städtebaulichen Planungsvorstellungen wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und insbesondere auch das landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG n.F. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB a.F.).

Die innerhalb des Teiländerungsbereiches geplante Bebauung wird nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Zur Wahrung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung einer geordneten Entwicklung innerhalb des Teiländerungsbereiches sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Beschränkungen zur allgemeinen und ausnahmsweise zulässige Nutzung vorzunehmen.

Mit der Inanspruchnahme von Aussenbereichsflächen sind *entsprechend der Abwägung im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange und anerkannter Naturschutzverbände nunmehr Kompensationsmaßnahmen in einer Flächengröße von ca. 28.160 m² erforderlich, die auf den nördlich des Änderungsbereiches liegenden Ausgleichsflächen entsprechend den Darstellungen der 6. Änderung des Landschaftsplanes nachgewiesen und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.*

Wichtige Wegebeziehungen in Ost-West-Richtung und Ergänzungen des bestehenden Wegesystems in Nord-Süd-Richtung werden symbolhaft dargestellt und sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

6. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung **(§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB a.F.)**

Mit der Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes u.a. parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Aussenbereich verbunden. Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch einen Grünordnungsplan zu bilanzieren.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB a.F. abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB a.F. nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB a.F. erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in dem nachgeordneten Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB a.F. planzeichnerisch und textlich festgesetzt und in der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit flächenrelevant, nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB a.F. als Grünflächen innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt.

7. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB a.F.)

Zum Schutz der innerhalb des Änderungsbereiches geplanten Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der „Möllner Landstraße“ (L 94) und vor dem Gewerbelärm der südlichen gelegenen Gewerbebetrieben sowie vor Sportlärm werden auf Grundlage der Ergebnisse der „Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Glinde vom 06.08.2004, ergänzt am 30.11.2004“ voll inhaltlich übernommen und sind in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 39 entsprechend planungsrechtlich zu berücksichtigen und in dem erforderlich werdenden Maße festzusetzen.

Mit Anordnung des Bundesministeriums der Verteidigung vom 20.11.2000, entsprechend dem Schreiben vom 05.12.2000, ist die Schließung des Gerätehauptdepots Glinde, südlich des Planänderungsbereiches, zum 31. Dezember 2005 entschieden worden. Die Stadtvertretung geht daher davon aus, dass die vorgetragene immissionsschutzrechtlichen Bedenken der Wehrbereichsverwaltung Nord für die Realisierung des geplanten Wohngebiets nicht mehr planungsrechtlich relevant sind.

Sollten Teilflächen des Gerätehauptdepots umgenutzt werden, werden Bauanträge innerhalb des dann nicht mehr gewidmeten Bundeswehrgeländes als uneingeschränkte gewerbliche Bauflächen nach § 34 BauGB n.F. beurteilt. Auf diesen zukünftigen planerischen Umstand wurde die o.g. Lärmuntersuchung entsprechend überarbeitet. Eine Veränderung des aktiven Lärmschutzes, wie in der 24. Änderung innerhalb der Grünflächen an der L 94 dargestellt, wird nach der durchgeführten immissionsschutzrechtlichen Überprüfung nicht erforderlich werden.

Aufgrund von Hinweisen des Staatlichen Umweltamtes wird durch einen Gutachter die Erheblichkeit der Geruchsmissionen durch die Kerzenfabrik untersucht, gleichwohl nach Auskunft des Ordnungsamtes der Stadt Glinde es in Bezug auf Geruchsbelastungen durch die Kerzenfabrik bisher zu keinen Beschwerden gekommen ist.

Daher geht die Stadtvertretung davon aus, dass die Geruchsimmissionen unerheblich sind.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB a.F.)

Äussere Plangebietserschließung :

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Möllner Landstraße“ (L 94) als äußere Erschließung am südlichen Rand des Änderungsbereiches vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von Süden über die „Möllner Landstraße“ mittels eines unsignalisierten 3-armigen Knotens. Die Leistungsfähigkeit und die verkehrliche Abwicklung im Einmündungsbereich wird im weiteren Planverfahren durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen.

Der Einmündungsbereich ist entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und dem Straßenbauamt Lübeck auszubauen.

Innere Plangebietserschließung :

Die Haupteerschließung des Änderungsbereiches erfolgt, wie beschrieben ausschließlich von der „Möllner Landstraße“ aus dann über eine Länge von ca. 240 m in das geplante Wohngebiet hinein und wird parallel zur „Möllner Landstraße“ in Höhe der Straße „Groothegen“ geführt. Hier wird seitens der Stadt Glinde eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h vorgesehen. Dieser Straßenabschnitt endet in einer Wendeanlage (Typ 4 mit R = 6,0 m für Lieferwagen) im südwestlichen Planbereich.

An diese Erschließungsstraße schließt an zwei Punkten eine Ringstraße mit einer Länge von ca. 600 m an, die konstruktiv als Mischfläche ausgebildet wird und die Ausbaumerkmale einer Spielstraße erhält. Die zu erreichende Fahrgeschwindigkeit von 7 km/h innerhalb der Spielstraße wird durch zum Teil wechselseitig angeordnete Parkbuchten (Fahrbahnversatz) erreicht, die durch Baumpflanzungen begrenzt werden.

Die genaue Anordnung dieser Parkbuchten erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. mit Festsetzung der Grundstückszufahrten und der privaten Wohnwege. Innerhalb der vorangestellten öffentlichen Verkehrsflächen werden 50 öffentliche Parkplätze nachgewiesen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

ÖPNV :

Die Feststellung der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG, dass der Änderungsbereich und somit das geplante Wohngebiet rund 500 m bis 600 m zuzüglich der Wege mit einer maximalen Entfernung von nochmals 500 m innerhalb des geplanten Wohngebiets nicht ausreichend und angemessen an den ÖPNV angeschlossen ist und somit den allgemeinen städtebaulichen Empfehlungen nicht entspricht, hat die Stadtvertretung im Rahmen der Abwägung aufgenommen.

Die Anregung, dieser Unangemessenheit durch eine zusätzliche Bushaltestellen im Bereich der Einmündung der inneren Erschließungsstraße in die Möllner Landstraße zu begegnen, soll in der weiteren Projektentwicklung berücksichtigt werden.

Die Bushaltestellen, auf beiden Seiten der Möllner Landstraße, sollen in Verbindung mit der Realisierung des geplanten Wohngebiets innerhalb des Änderungsbereiches am Fahrbahnrand der Möllner Landstraße angeordnet und im Rahmen der parallelen Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 durch das beauftragte Ing.- Büro mit den Beteiligten und den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB a.F.)

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Die SW-Entsorgung erfolgt durch Anschluss an den von Osten nach Westen durch den Änderungsbereich verlaufenden Vorflutkanal.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist entsprechend den Ergebnissen aus der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 ein Standort für eine Pumpstation vorzusehen. Aufgrund des Darstellungsmaßstabes wird dies in der Flächennutzungsplanänderung nur symbolhaft dargestellt.

9.2 Frischwasserversorgung

Der Änderungsbereich wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben. Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Die im Änderungsbereich anfallenden Regen- und Oberflächenwassermengen werden über ein in den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenes Mulden-Rigolen-System gesammelt und im Untergrund zur Versickerung gebracht, wobei alle Wasser, die von Park- oder Verkehrsflächen stammen, vor dem Zulauf zum Rigolensystem durch eine belebte Bodenzone geführt werden.

Der rechnerische Nachweis des geplanten Mulden-Rigolen-Systems ist zwischenzeitlich durch das beauftragte Ing.- Büro durchgeführt worden.

Zur Sicherung einer hinreichenden Muldenlänge und einer Reduzierung von flächenhaften Querungen (durch Einzelzufahrten und/oder private Wohnwege) der Mulde werden im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 39 und als Anlage des Erschließungsvertrages entsprechende textliche Festsetzungen getroffen, die die Oberflächenwasserbewirtschaftung für den Änderungsbereich abschliessend regeln.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn und der unteren Wasserbehörde durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird durch den Versorgungsträger, die Deutsche Telekom AG, die Versorgungssituation geprüft und mitgeteilt, wo die Leitungstrassen innerhalb des inneren Erschließungssystems geführt werden sollen.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Strom.

Der Hinweis zum Erfordernis einer zusätzlichen Trafostation im Bereich des geplanten Spielplatzes mit Ausrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche wird in der angegebenen Flächengröße im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 39 an dem angegebenen Standort aufgenommen und im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro in Verbindung mit der Freiflächengestaltung des Kinderspielplatzes in dem erforderlichen Maße berücksichtigt. Die Koordinierung und eine Einweisung vor Ort erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro.

Die Sicherung der Belange des Versorgungsträger in Bezug auf die zusätzliche Trafostation erfolgt zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Versorgungsträger.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt aufgrund des Darstellungsmaßstabes lediglich eine symbolhafte Darstellung.

9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Änderungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Glinde und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums in Abstimmung mit der Hamburger Wasserwerke GmbH sichergestellt und im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 nachgewiesen.

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen ausserhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße L 94 („Möllner Landstraße“) in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äusseren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 94 („Möllner Landstraße“) nicht angelegt werden.

Die Errichtung der Lärmschutzwälle und -wände innerhalb der anbaufreien Strecke bedarf der Genehmigung durch das Straßenbauamt Lübeck und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 mit den hierfür notwendigen Unterlagen zu beantragen.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB a.F. wird die anbaufreie Strecke innerhalb des Änderungsbereiches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

14.2 Landschaftsschutzgebiet (§ 18 LNatSchG)

Der östliche Teilbereich des geplanten Wohngebiets liegt entsprechend den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde mit einer durchschnittlichen Breite von 80 bis 90 m innerhalb des nach Kreisverordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebiets „Glinde“.

Ein Antrag auf Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsschutz wurde im Rahmen des förmlichen Planaufstellungsverfahrens seitens der Stadt Glinde bei der uNB gestellt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Entlassungsantrag durch die uNB geprüft.

Vor dem abschließenden Beschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Entlassungsverfahren für den o.g. Teilbereich abzuschließen und die Rechtswirksamkeit der Entlassung den Unterlagen beizufügen.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (wie im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt) wird nachrichtlich nach § 5 Abs. 4 BauGB a.F. in die Planzeichnung des Entwurfs zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

14.3 Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt im Einzugsbereich des Wasserschutzgebietes Glinde (Zone III). Die entsprechenden Vorschriften der „Wassergebietsverordnung Glinde“ vom 30.07.1985 sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 in dem erforderlich werdenden Maße zu berücksichtigen.

15. Hinweise

Im Rahmen des Entwurfs zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird darauf hingewiesen, dass durch das Amt für Katastrophenschutz - Kampfmittelräumdienst - für das gesamte Stadtgebiet Glinde eine Luftbildauswertung durchgeführt und die Verdachtspunkte (von Blindgängern) im Jahre 2000 überprüft worden sind.

Zwischenzeitlich (mit Schreiben vom 12.11.2004) hat der Grundstückseigentümer beim Kampfmittelräumdienst die Überprüfung des Plangebiets entsprechend den anzuwendenden Kampfmittelverordnungen beauftragt. Mit dieser Beauftragung wurden auch die Unterlagen über die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen übersandt.

Die Stadtvertretung kann daher davon ausgehen, dass die Kampfmittelfreiheit während des Planaufstellungsverfahrens sichergestellt werden kann werden.

Stadt Glinde, den

. Ausfertigung

.....
- Bürgermeister -