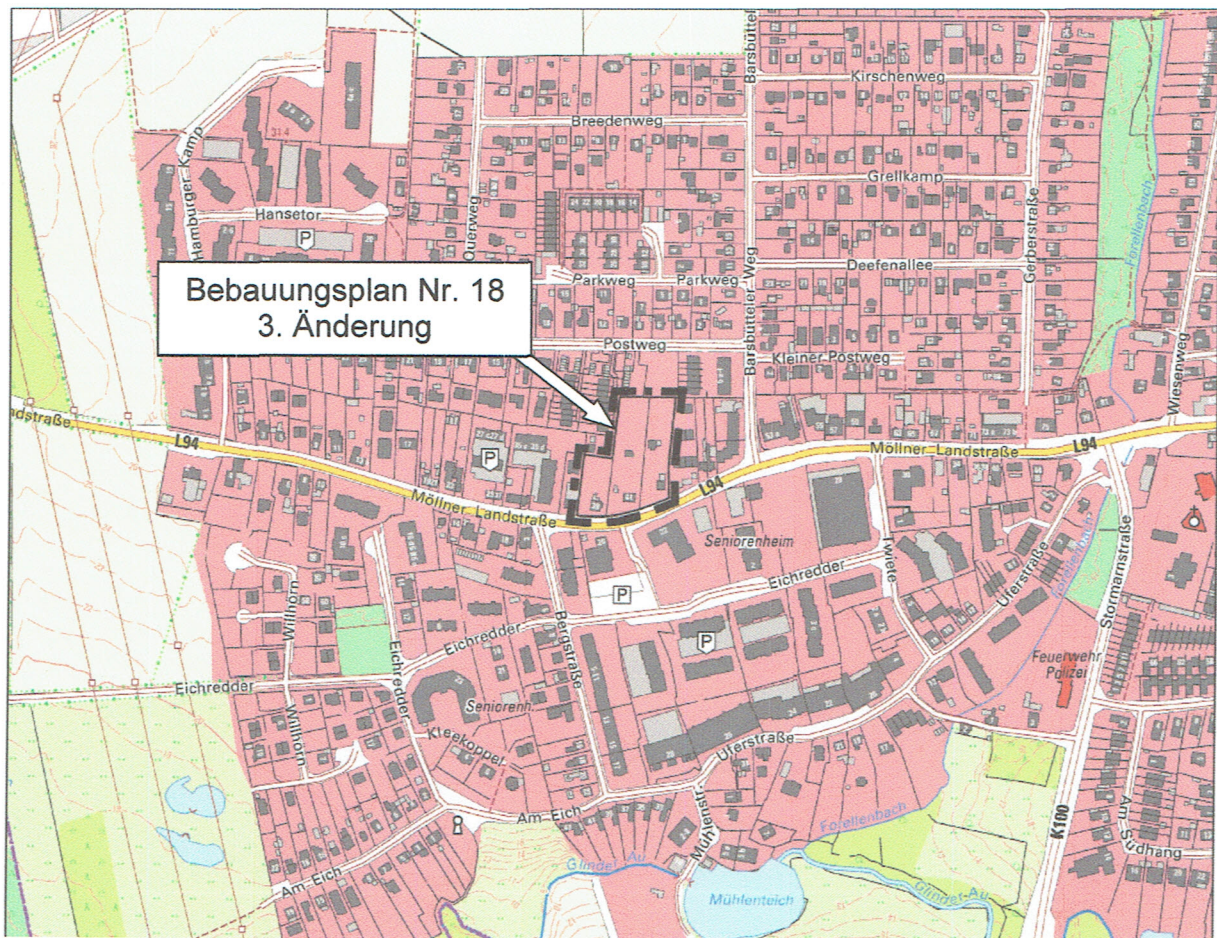


Bebauungsplan Nr. 18

3. Änderung

für das Gebiet südlich 'Postweg', nördlich 'Möllner Landstraße' (L 94), westlich 'Barsbütteler Weg'

Begründung



GEMEINDE OSTSTEINBEK

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4 Angaben zum Bestand	4
2. Anlass und Ziele der Planung	4
2.1 Anlass der Planung	4
2.2 Ziele der Planung	5
3. Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	6
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	8
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs	12
3.4 Immissionsschutz	15
3.5 Hinweise	17
3.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung	18
3.7 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	20
4. Kosten	20

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVObI. Sch.-H. S 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Oststeinbek handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen. Für den Flächennutzungsplan, der derzeit eine 'Wohnbaufläche' (W) darstellt, bedarf es keiner Änderung.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	24.07.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	17.12.2018
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	31.01.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	08.02.-15.03.2019
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.09.2020
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	09.01.2020-10.02.2020
Erneute öff. Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	09.01.2020-10.02.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	23.03.2020

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die Gemeinde Oststeinbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) im baulichem Siedlungszusammenhang mit Hamburg mit der Aussage "Planerische Wohnfunktion" zu sehen. Gemeinden, die in einem direkten baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, sind keine eigenen planerischen Funktionen zugeordnet, da sie an der Entwicklung des zentralen Ortes oder Stadtrandkerns teilnehmen. Im Rahmen der kommunalen Planungen sollen die engen Beziehungen zwischen Oststeinbek und Glinde einerseits, sowie Glinde, Reinbek und den benachbarten Gemeinden südlich/östlich der Bille andererseits, Berücksichtigung finden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner Gesamtheit als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 erstreckt sich auf das Gebiet südlich 'Postweg', nördlich 'Möllner Landstraße' (L 94), westlich 'Barsbütteler Weg'. Das Gebiet befindet sich zentral innerhalb des Siedlungsgefüges der Gemeinde.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist wohnbaulich geprägt und locker mit einzelnen Wohngebäuden bebaut. Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt derzeit teilweise brach. Mittig stocken einige Gehölze in Form von Bäumen und Gebüsch, vereinzelt auch in den Randbereichen.

Südlich an das Plangebiet grenzt die 'Möllner Landstraße' (L 94), westlich und östlich befindet sich Wohnbebauung. In topographischer Hinsicht in das Gelände nahezu unbewegt. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 26 m über NN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 18 erlangte im Jahr 1983 Rechtskraft. Das Plangebiet dieser Ursprungsfassung hat eine Größe von ca. 5,9 ha. Für das zu dieser Zeit bereits weitgehend erschlossene und teilweise bebaute Gebiet wurden allgemeine und reine Wohngebiete (WA und WR) festgesetzt, in denen im Wesentlichen Gebäude mit

zwei bzw. drei Vollgeschossen als Höchstmaß errichtet werden konnten. Höhenbegrenzungen in Form einer maximalen Trauf- oder Firsthöhe enthält die Ursprungssatzung nicht. Im Rahmen einer 1. Änderung wurden im Jahr 1984 für einen Teilbereich an der Ecke 'Möllner Landstraße' / 'Barsbütteler Weg' die Grund- und die Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) erhöht.

Weite Teile des Plangebietes sind seitdem nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut worden. Von dieser Entwicklung ist ein ca. 1,0 ha großer Teilbereich inmitten des Geltungsbereiches der Ursprungssatzung ausgenommen, für den im Jahr 2008 eine 2. Änderung des Bauleitplans Rechtskraft erlangte. In diesem Teilbereich befinden sich lediglich Bestandsgebäude an der 'Möllner Landstraße' mit den Hausnummern 39, 41 und 43. Eine weitergehende Ausübung der vorhandenen Baurechte dieser sich im Privatbesitz befindenden Grundstücke fand trotz enger Abstimmung mit den Grundeignern im Rahmen des rund 2 Jahre dauernden Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bis heute nicht statt.

Die Gemeinde hat sich in den zurückliegenden Jahren grundlegende Gedanken zu verschiedenen Themenfeldern hinsichtlich ihrer perspektivischen Ausrichtung gemacht, die u. a. im Dezember 2015 zu dem Beschluss führten, den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu aufzustellen. Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine Potenzialflächenanalyse für die Innenentwicklung erarbeitet worden. Im Hinblick auf den sparsamen und nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Freiflächen soll ein wesentlicher Fokus der Gemeindeentwicklung auf einer qualitativen Innenentwicklung durch Nachverdichtung liegen. Vor diesem Hintergrund kommt der Prüfung von Bebauungsplänen, aus denen umfangreiche Baurechte in Nachbarschaft zu bereits vorhandener Bebauung abgeleitet werden können, eine besondere Bedeutung zu, um städtebauliche Missstände zu vermeiden. Hierzu zählt insbesondere auch die Prüfung der Festsetzungen der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18. Im Ergebnis dieser Prüfung ergibt sich dahingehender Handlungsbedarf, das Gebiet der 2. Änderung im Wege einer 3. Änderung zu überarbeiten. Gründe für die Änderung boten die festgesetzten Baugrenzen, die Firsthöhen und die Dachneigung.

2.2 Ziele der Planung

Aus gemeindlicher Sicht lassen sich die wesentlichen Ziele der Planung wie folgt zusammenfassen:

- Förderung einer qualitativen Innenentwicklung durch Nachverdichtung;
- Begrenzung der Länge von Baufronten in der Tiefe der Grundstücke auf max. 36 m;
- Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) auf 40 m über NN (ca. 14 m Gebäudehöhe) und der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) auf 36 m über NN

(ca. 10 m Gebäudetraufe) für die WA 1 und WA 2 und Abstufung um jeweils 3 m im WA 3;

- Vorgabe von Sattel- und Krüppelwalmdächern als Dachform mit einer Minstdachneigung von 28° und einer Höchstdachneigung von 48° für Hauptgebäude im WA 2 und WA 3 aus gestalterischen und wasserwirtschaftlichen Gründen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die anschließende Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und, weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden sämtliche in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. So sind Wohngebäude innerhalb der WA 2 und WA 3 ausschließlich in der offenen Bauweise zulässig, das heißt, dass sie mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen. Innerhalb des WA 1 dürfen Wohngebäude wahlweise mit oder ohne seitlichen Abstand errichtet werden. Hier wird demnach die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, wobei die offene Bauweise (o) ebenfalls zulässig ist.

Wie in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Festgesetzt wird zudem, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im WA 1, also für die Baugrundstücke der ersten Gebäudereihe an der Möllner Landstraße, ausnahmsweise auf 0,35 erhöht werden darf, wenn an den in der Planzeichnung vorgegebenen Bereichen Hausdurchfahrten unter Ausnutzung der geschlossenen Bauweise errichtet werden.

Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen. Diese Sonderregelung für die benannten Flächen beruht darauf, dass ansonsten ein Großteil der zulässigen Versiegelung bereits für die Zufahrten verbraucht werden würde.

Darüber hinaus sind die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt an Wohngebäuden nicht auf die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung), sondern nur auf die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebennutzung) anzurechnen. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu einer Tiefe von 3 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Innerhalb der WA ist für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), in der Grundstückstiefe einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür bestehenden landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzten First- und Traufhöhen begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Innerhalb der WA 1 und WA 2 sind Firsthöhen von 40,0 m ü. NN sowie Traufhöhen von 36,0 m ü. NN festgesetzt. Somit werden Gebäudehöhen von ca. 14 m und Traufhöhen von ca. 10 m ermöglicht. Innerhalb des WA 3 gelten für die First- und für die Traufhöhe um 3 m niedrigere Maße (FH 37 m ü. NN, TH 33,0 m ü. NN), da die außerhalb des Plangebietes angrenzende Bebauung dort aus Reihenhäusern besteht. Werden Dachflächen zu mindestens 80 % als Gründächer ausgebildet, sind geringere Dachneigungen als die in der Planzeichnung vorgegebenen 16° bzw. 28° und auch Flachdächer zulässig.

Korrespondierend zu den Höhenfestsetzungen können im WA 1 und WA 2 drei Vollgeschosse als Höchstmaß errichtet werden, während im WA 3 maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb der drei WA sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Grundstücksflächen entstehen bzw. erhalten werden können.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. Windkraftanlagen, auch als Nebenanlagen, sind

unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden dahingehend getroffen, dass - passend zu der Umgebung - im WA 2 und im WA 3 für Hauptgebäude nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig sind, soweit nicht Gründächer ausgebildet werden. Im WA 1 hat die Dachneigung mindestens 16° zu betragen.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen zurückspringende Geschosse sowie Stellplätze/Garagen.

Zurückspringende Geschosse sind nur innerhalb des WA 1 zulässig. In den WA 2 und WA 3 sind zurückspringende Geschosse unzulässig. Die Ausbildung von zurückspringenden Geschossen und damit verbundenen Dachterrassen könnte dazu führen, dass eine umfangreiche Einsichtnahme in die benachbarten Gärten und Ruhebereiche der umgebenden Bebauung möglich wird. Eine solche Entwicklung soll in den von der Möllner Landstraße zurückgezogenen Wohnnutzungen nicht stattfinden.

Pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 65 m² ist mindestens ein Pkw-Einstellplatz, pro Wohnung ab 65 m² Wohnfläche sind mindestens zwei Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen. Auf der anderen Seite rechtfertigt es das gute ÖPNV-Angebot in Oststeinbek, zumindest für kleinere Wohnungen nur einen Pkw-Einstellplatz zu fordern.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

Landschaftsplan (1990)

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Dasselbe gilt für den sich in Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplan.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

Das Plangebiet besteht derzeit aus vereinzelt Wohngrundstücken mit den dazugehörigen Hausgärten. Es ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 18 und seinen Änderungen überplant. Der nördliche Bereich des Plangebietes wirkt brachliegend. Hier haben sich mittig des Plangebietes sowie in den Randbereichen einige Bäume und Gebüsche entwickelt. Es ist vorgesehen, die 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA) mit voraussichtlich 8 Wohngebäuden zu bebauen.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der brachliegenden Grundstücksbereiche, der Hausgärten und der kleinen Gehölzflächen führen. Durch die Schaffung von Baugrundstücken und den Bau der Erschließungswege sowie ggf. Tiefgaragen werden Flächenversiegelungen vorbereitet und Bodenmodellierungen erforderlich. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Laut der Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein im Maßstab 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend Sande an.

Es existieren keine natürlichen Oberflächengewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen keine Angaben vor. Im Gelände deutet jedoch nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah anstehen würde, d. h., dass der mittlere natürliche Flurabstand mehr als 1,00 m beträgt. Auswirkungen für das Grundwasser sind demnach nicht zu erwarten.

Nach der Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone im Plangebiet möglich. Daher ist das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen. Die zentrale Einleitung des Oberflächenwassers in den Kanal ist nach den Vorgaben des Zweckverbandes Südstormarn ausnahmsweise zulässig, wenn durch Bestimmung des Bodendurchlässigkeitswertes nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück doch nicht möglich sein sollte (ab $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$ m/s). Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer brach liegenden Fläche und von Hausgärten lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Durch die angrenzenden Gebäude und Straßen ist eine zusätzliche Eingrünung nicht erforderlich. Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² hochbaulich überbauter Fläche (Hauptgebäude, Nebengebäude, Carport, Garage) auf dem jeweiligen Baugrundstück wahlweise ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist oder fünf standortgerechte, heimische Sträucher als Laubgehölze zu pflanzen sind.

Die Sträucher sind in der Pflanzqualität zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm zu wählen.

Als Sträucher werden die folgenden Arten empfohlen:

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	-	Gemeines Pfaffenhütchen
<i>Malus sylvestris</i>	-	Holz-Apfel
<i>Prunus padus</i>	-	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

Die Gartenbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang zu wählen.

Als Gartenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
<i>Malus silvestris</i>	-	Apfelbaum
<i>Pyrus pyrastra</i>	-	Birnbaum
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	-	Hainbuche
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Bei einer Pflanzung auf Tiefgaragen ist für eine ausreichend dicke Substratschicht zu sorgen. Der Rat eines Fachmannes ist in diesem Fall einzuholen.

Die Bäume und/oder Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Durch die Planung ist vorwiegend eine locker bebaute, in Teilen brach liegende Siedlungsfläche betroffen. Hierbei handelt es sich um eine Siedlungsbrache und um Hausgärten, die nur eine geringe Bedeutung als Tierlebensraum haben. Es ist davon auszugehen, dass die Planung nur geringe Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenlebensräume hat.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von

besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet selbst und in den Randbereichen des Plangebietes bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten.

Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Brach liegende Flächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer solchen Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die vorhandenen Gehölze sowie die Gebäude innerhalb des Plangebietes und auf den benachbarten Grundstücken die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Gehölzstrukturen einhält, so wird deutlich, dass das Plangebiet als Bruthabitat für diese Art eher ungeeignet ist. Ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* ist demnach nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

In den vorhandenen Gebäuden und älteren Bäumen können Höhlenbrüter oder auch Fledermausarten vorhanden sein.

Vor der Beseitigung von Gebäuden, Gehölzen, Grünflächen und der Baufeldräumung ist, unabhängig von naturschutzrechtlich geregelten Eingriffsfristen, daher durch einen anerkannten Sachverständigen gutachterlich nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet aufgrund der langen Dauer der Brache-Eigenschaft nicht völlig ausgeschlossen werden. Auch aus diesem Grund ist die Hinzuziehung eines anerkannten Sachverständigen erforderlich.

Laut dem Landschaftsrahmenplan (1998) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt,

und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Wohngebiet einwirken, als auch selbst vom Wohngebiet ausgehen.

Die Schaffung eines Wohngebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen, die vom Wohngebiet ausgehen und auf die Umgebung einwirken. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neuen Grundstücke wird gering sein und sich nicht rechtserheblich auswirken.

3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' mit voraussichtlich 8 Baugrundstücken vorgesehen. Das Baugebiet wird über die 'Möllner Landstraße' erschlossen. Innerhalb des Plangebietes werden Zufahrten für die in zweiter und dritter Reihe gelegenen Gebäude errichtet.

b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau der privaten Erschließungswege. Zu Bodenmodellierungen kann es kommen durch den Bau von Tiefgaragen.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

- a) Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA 2 und 3) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

5.488 m² x 0,3

1.646 m²

- b) Für das 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 1) wird ebenfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die auf 0,35 erhöht werden darf, wenn an den in der Planzeichnung vorgegebenen Bereichen Hausdurchfahrten unter Ausnutzung der geschlossenen Bauweise errichtet werden.

2.268 m² x 0,35 794 m²

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

50 % von 2.440 m² 1.220 m²

./.. bereits versiegelte Flächen 522 m²

Summe bebaubare Grundstücksflächen 3.138 m² 3.138 m²

- c) Private Erschließungswege

Verkehrsflächen: 985 m²

Verkehrsflächen Neuversiegelung: 985 m² 985 m²

Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt: 4.123 m²

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

3. Bodenmodellierungen

Um die Tiefgaragen errichten zu können, ist es erforderlich, dass ca. 5.943 m² Boden bewegt werden. Im Anschluss werden die Bereiche, die nicht die versiegelten Bereiche betreffen, wieder verfüllt und als Hausgartenfläche angelegt. Es werden daher bei der Ausgleichsberechnung nur die Bodenmodellierungen auf nicht versiegelter Fläche betrachtet, da die Flächenversiegelungen unter b) 1. bereits berechnet wurden.

Bodenbewegungen Fläche Tiefgaragen 5.943 m²

./.. zulässige Flächenversiegelungen 4.123 m²

Bodenmodellierung auf nicht versiegelter Fläche 1.820 m²

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) und Bodenmodellierungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.'

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 2.062 m² ergeben (4.123 m² x 0,5).

Die Bodenmodellierungen beim Bau der Tiefgaragen sind mit einem Faktor von 1 : 0,2 auszugleichen. Für die Bodenmodellierung ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 364 m² (1.820 m² x 0,2).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen nach der Bodenübersichtskarte für Schleswig-Holstein im Plangebiet Sande an. Diese Böden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die Flächenversiegelungen werden somit keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der kleinen Siedlungsbrache und Hausgärten wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Siedlungsbrache
- Gehölzfläche
- Hausgarten

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da keine geschützten Biotope von dem Vorhaben betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet an allen Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt, werden lediglich Bäume zur Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen. Dafür ist je angefangene 200 m² hochbaulich überbauter Fläche (Hauptgebäude, Nebengebäude, Carport, Garage) auf dem jeweiligen Baugrundstück wahlweise ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum oder es sind fünf standortgerechte, heimische Sträucher als Laubgehölze zu pflanzen.

Die Bäume und/oder Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

3.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an die 'Möllner Landstraße' (L 94). Zur Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet wurde eine Verkehrslärmuntersuchung am 19.06.2019 vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler aus Mölln erstellt. Zählungen aus dem Jahr 2017 ergaben einen DTV-Wert (Kfz/24h) von 17.500 Fahrzeugen und einen darin enthaltenden Lkw-

Anteil (SV/24h) von 600 Fahrzeugen auf der 'Möllner Landstraße' (L 94) im Bereich des Plangebietes. Die Beurteilungspegel betragen an den Baugrenzen bis zu 70 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht. In Richtung Norden nehmen die Lärmbelastungen abstandsbedingt ab. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie die als Abwägungsschwellen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Aus den Verkehrslärmbelastungen ergeben sich über das übliche Maß hinausgehende baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude (passiver Schallschutz).

Im WA 1 sind Wohnungen von der Südseite bis zur Nordseite der Gebäude durchzustößen mit Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern ausschließlich an den verkehrslärmabgewandten nördlichen Gebäudeseiten.

Im WA 1 sind weniger schutzbedürftige Räume wie Küchen, Bäder und Hauswirtschaftsräume möglichst an den verkehrslärmzugewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich V anzuordnen. Sofern sich dies nicht vollständig umsetzen lässt, sind tagsüber genutzte Aufenthaltsräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen mit den sich aus der DIN 4109 ergebenden Anforderungen auszustatten.

Alternativ können im WA 1 verglaste Vorbauten (verglaste Loggien oder Wintergärten, komplette Vorsatzfassaden aus Glas oder Laubengänge) an den verkehrslärmzugewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich V angebaut werden mit einer Gesamtschalldämmung zwischen außen und dem Inneren der Aufenthaltsräume incl. Raumlüftung gemäß den sich aus der DIN 4109 ergebenden Bau-Schalldämm-Maßen.

Im WA 1 sind Außenwohnbereiche an den verkehrslärmzugewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich V vollständig oder teilweise zu verglasen, so dass mit einer Schallreduzierung ein Beurteilungspegel tags von möglichst 55 dB(A) bzw. maximal 59 dB(A) gewährleistet wird.

Es gelten für die festgesetzten Lärmpegelbereiche im WA 1 und WA 2 folgende Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich III: $R'_{w,ges} = 35$ dB
Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,ges} = 40$ dB
Lärmpegelbereich V: $R'_{w,ges} = 45$ dB

An den vollständig von der Möllner Landstraße abgewandten Gebäudeseiten gelten in den Lärmpegelbereichen V und IV um 5 dB geringere Schalldämm-Maße, im Lärmpegelbereich III entfällt die Anforderung.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der

Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen zugrunde liegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V, soweit die Anordnung nicht ausgeschlossen ist, sowie in tagsüber genutzten Aufenthaltsräumen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen im WA 1 und WA 2 ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen zugrunde liegenden Verkehrsdaten und Straßenparameter, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

3.5 Hinweise

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur

ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasser des Kreises Stormarn anzuzeigen.

Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegenden DIN 4109-1 und 4109-2, Ausgabe: Januar 2018, können bei der Gemeindeverwaltung Oststeinbek, Fachbereich III 'Planen, Bauen, Umwelt', Möllner Landstraße 20, 22113 Oststeinbek, eingesehen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 LBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

3.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Da innerhalb der Zufahrten zu den Grundstücken in zweiter und dritter Reihe (WA 2 und WA 3) im Norden des Plangebietes keine Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge bestehen, sind an der 'Möllner Landstraße' drei ausreichend dimensionierte Flächen zum Aufstellen von Müllgefäßen festgesetzt, auf denen an den Abfuhrtagen die jeweiligen Behältnisse abgestellt werden können.

Die in der Planzeichnung auf den Flurstücken 17/51, 17/52 und 17/53 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Rechte) gelten zugunsten der jeweiligen Eigentümer der betreffenden Flurstücke, das GFL-Recht auf dem Flurstück 17/51 darüber hinaus auch zugunsten des Flurstücks 120/17 außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die GFL-Rechte gelten ferner zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen und Medienträger. Von den in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Flächen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücksteile bzw. des Flurstücks 120/17 in anderer Art und Weise gewährleistet ist.

Verkehr

Um bei einem Ausnutzen der geschlossenen Bauweise eine Durchfahrt zu den Grundstücken in der zweiten und dritten Reihe zu gewährleisten, werden in den überbaubaren Bereichen an der 'Möllner Landstraße' lichte Durchfahrtshöhen von 3,50 m festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr der Anwohner sind in der Planzeichnung Bereiche gekennzeichnet, in denen eine Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen besteht.

Mit der Neuausschreibung des öffentlichen Personennahverkehrs verkehren seit Dezember 2016 innerhalb der Gemeinde Oststeinbek diverse Buslinien, die dem

Hamburger Verkehrsverbund (HVV) angehören und von den Verkehrsbetrieben Hamburg-Holstein GmbH betrieben werden:

Ortsteil Oststeinbek- Linien 133, 233, 333, 733, 619

Ortsteil Havighorst - Linien 233, 733

Wasserversorgung

Die Hamburger Wasserwerke (HWW) versorgen die Gemeinde Oststeinbek mit Trinkwasser.

Regenwasserentsorgung

Im Hinblick auf das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist festgesetzt, dass es auf den Grundstücken zu versickern ist. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen. Die zentrale Einleitung des Oberflächenwassers in den Kanal ist nach den Vorgaben des Zweckverbandes Südstormarn ausnahmsweise zulässig, wenn durch Bestimmung des Bodendurchlässigkeitswertes nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück doch nicht möglich sein sollte (ab $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$ m/s). Der im Bebauungsplan vorgesehene max. mögliche Versiegelungsgrad liegt über dem vom Zweckverband Südstormarn vorgegebenen Abflussbeiwert für die Grundstücke. Daher kann eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nur teilweise oder gedrosselt unter Vorschaltung entsprechender Rückhaltungen in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen. Details wären in diesem Fall im Rahmen der erforderlichen Entwässerungsgenehmigung zu klären.

Schmutzwasserentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Oststeinbek ist an das Netz der Deutsche Telekom GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH angeschlossen.

Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Oststeinbek wird von dem e-Werk Sachsenwald mit Erdgas und elektrischer Energie versorgt.

Abfall

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die 'Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen'. Die Abfuhr der Abfallbehälter der zukünftigen Anlieger in zweiter und dritter Baureihe erfolgt ausschließlich am Fahrbahnrand der Möllner Landstraße. Für die Abholung der sog. 'Gelben Säcke' und von 'Sperrmüll' gilt dieselbe Vorgabe.

Brandschutz

Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

Die Baugrenzen liegen teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Gemäß § 5 (1) LBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dabei ist die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen (2. Rettungsweg) mehr als 8,00 m über Gelände liegt, eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen ist. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich (kein 2. baulicher Rettungsweg), sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Für das in der Gemeinde Oststeinbek derzeit vorhandene Hubrettungsfahrzeug (Multistar) ist eine Bodenpressung vom 18 t Gesamtgewicht zu berücksichtigen.

3.7 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 11. Oktober 2017 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 07. Dezember 2017 erteilt.

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 in ihrer Sitzung am 23. März 2020 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den . 02. 04. 20


.....
Jürgen Hettwer
(Bürgermeister)