

## 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Oststeinbek

### Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Oststeinbek für das im Ortsteil Havighorst gelegene Gebiet westlich der 'Dorfstraße', nördlich der Bebauung 'Dorfstraße 20', östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen und südlich der Bebauung 'Dorfstraße 24' mit ihrer Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### Planerische Zielsetzung:

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des besiedelten Ortsteils Havighorst der Gemeinde Oststeinbek. Konkret handelt es sich um das Gebiet westlich der 'Dorfstraße', nördlich der Bebauung 'Dorfstraße 20', östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen und südlich der Bebauung 'Dorfstraße 24'. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 10.087 m<sup>2</sup> auf.

Die Planung verfolgt das Ziel, ein Feuerwehrgerätehaus für den Ortsteil Havighorst neu zu errichten und an einem gemeinsamen Standort ebenfalls Flächen für den gemeindlichen Bauhof bereitzustellen, um für beide Einrichtungen einen modernen Standard und eine verkehrsgünstige Lage zu ermöglichen.

Parallel zum Verfahren der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek durchgeführt. Diese Änderung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek am 07. Oktober 2024 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein am 16. Dezember 2024 genehmigt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

#### Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet wird von einer Grünlandfläche eingenommen, an die im Nordosten und im Südwesten Knicks angrenzen. Die vorhandenen Knicks im Nordosten und Südwesten außerhalb des Plangebietes sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt.

Die Ausweisung einer 'Fläche für den Gemeinbedarf' mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Öffentliche Verwaltung (hier: Bauhof)' auf der Grünlandfläche wird zu dem

Verlust dieser und zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die zukünftigen Gebäude und die befestigten Hof-, Rangier- und Stellplatzflächen führen. Zudem müssen aufgrund der heranrückenden Bebauung Knickabschnitte entwidmet werden. Die Flächenversiegelungen und die Knickentwidmung stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

Die erforderlichen 7.526 m<sup>2</sup>, die als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich sind, werden der Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B zugeordnet.

Es wird erforderlich, insgesamt ca. 282 m Knick zu entwidmen. Der Ausgleich, insgesamt 282 m Knick-Neuanlage, für die Endwidmung von insgesamt 282 m langen Knickabschnitten (82 m + 200 m) wird den Knick-Konten Hemdingen, Kreis Pinneberg, Az. 26KOM.2021-19 (207 m) und Norstedt, Kreis Nordfriesland, Az. 67.30.3-2/23 (75 m) der ecodots GmbH zugeordnet.

Aufgrund der Knicks im Nordosten und Südwesten des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung ist hier bereits eine effektive Einbindung in das Landschaftsbild vorhanden. Lediglich im Nordwesten schließt sich die freie Landschaft an. Zur Ein- und Durchgrünung ist eine freiwachsende Gehölzpflanzung im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt. Die Knickgehölze außerhalb des Plangebietes werden erhalten.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung eine schalltechnische Untersuchung durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG am 22.06.2023 erstellt.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Jahr 2011 wurde von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eine Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsberechnung zu den Geruchsmissionen erstellt. Die Jahresgeruchsstunden liegen im Plangebiet zwischen 15 und 25 %. Das Plangebiet ist durch seine besondere dörflich gewachsene Lage bereits vorbelastet, so dass eine Überschreitung der Immissionswerte zulässig erscheint. Die höchste Belastung liegt im Bereich des zukünftigen Bauhofes. Die Bauhofmitarbeiter halten sich aber nur temporär auf dem Bauhof auf. Vielmehr sind sie den Großteil ihrer Arbeitszeit innerhalb des Gemeindegebietes unterwegs. Die Aufenthalts- und Büroräume des Bauhofes werden auf dem Grundstück so angeordnet, dass 20 % Jahresgeruchsstunden nicht überschritten werden.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch im Rahmen der regulären Beteiligung sind seitens der der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von zehn Stellen und im Rahmen der regulären Beteiligung von sieben Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

### **Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport**

Das Ministerium verwies auf die überörtlichen Planungsvorgaben. Es wurde bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstünden. Im Hinblick auf die zu erwartenden Geruchsmissionen sollten zum Schutz der Beschäftigten des Bauhofes entsprechende Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden. Der aktuelle Architektenentwurf sieht Büroräume nur auf der dem Landwirtschaftsbetrieb abgewandten Seite vor. Diese Vorgabe der Gemeinde, die zugleich Bauherrin ist, wird bei der weiteren Objektplanung stets beachtet. Die Aufenthalts- und Büroräume werden so angeordnet, dass die 20 % Jahresgeruchsstunden gemäß Gutachten nicht überschritten werden. Ein

entsprechender Hinweis, der im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beauftragen ist, ist unter 'Hinweise' unterhalb des Textteils B mit aufgenommen.

#### Kreis Stormarn

Seitens der Abteilungen Städtebau und Ortsrecht wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Angeregt wurde, den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Planung Rechnung zu tragen. Da die Gemeinde selber Bauherrin sein wird, wird von verbindlichen Regelungen im Bebauungsplan abgesehen. Die Gemeinde wird im Rahmen der konkreten Objektplanungen die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im hinreichenden Maße berücksichtigen.

Es wurden von der unteren Naturschutzbehörde Hinweise u. a. zum Knick- und Bodenausgleich, zum Knickschutz sowie zum Baumschutz, zum Erhalt der nordwestlichen Kastanie und zu insektenfreundlicher Beleuchtung vorgetragen. Der Stamm der Kastanie befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, daher kann diese nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Die textliche Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung wurde dahingehend ergänzt, dass auch eine direkte Beleuchtung der randlichen Gehölze unzulässig ist.

Vom Fachdienst Wasserwirtschaft wurde darauf hingewiesen, dass ein entsprechendes Entwässerungskonzept erforderlich werde. Der Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers könne nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass die Erschließung und damit auch der erforderliche Rückhalteraum für die Oberflächenentwässerung gesichert sei. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Ergänzend wurde seitens des Fachdienstes Bodenschutz darauf verwiesen, dass die Ergebnisse der Prüfwerte Boden-Mensch im Rahmen der Baugrunduntersuchung nicht dargelegt worden seien. Gemäß Prüfbericht vom 21. Januar 2022 wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Der Prüfbericht wurde bei den Planunterlagen ergänzt.

#### Archäologisches Landesamt

Hingewiesen wurde seitens des Archäologischen Landesamtes auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen bei Erdarbeiten.

#### Gasunie GmbH

Die Gasunie GmbH teilte mit, dass von der Planung keine Leitungen des Unternehmens betroffen seien.

#### Hamburger Wasserwerke GmbH

Seitens der Hamburger Wasserwerke GmbH wurden Hinweise zur Wasserversorgung vorgebracht, die im Rahmen der nachfolgenden Objektplanungen zu beachten sind.

#### Zweckverband Südstormarn

Der Zweckverband gab Hinweise zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind. Ergänzend wurde auf einen Regenwasserkanal, der im weiteren Verlauf zu einem offenen Graben wird, verwiesen. Diese Bereiche müssten von Bebauung freigehalten werden. Im Zuge weiterer Planungen und Optimierungen des vorhandenen Entwässerungssystems von Havighorst sei aber die Aufhebung der Gewässereigenschaft avisiert und eine Teilverrohrung des Grabens vorgesehen. Daher sollte die Festsetzung eines Grabens im Bebauungsplan unterbleiben. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Im Bereich des Regenwasserkanals sind keine hochbaulichen Anlagen vorgesehen. Die textliche Festsetzung Nr. 09 'Leitungsrechte (L)' wurde klarstellend folgendermaßen ergänzt: "Eine Verrohrung des derzeit im Nordwesten verlaufenden offenen Grabens (Hollgraben) ist zulässig."

#### LBV S-H, Niederlassung Lübeck

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müsse gemäß LBV eine Abstimmung mit dem LBV im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgen. Ergänzend wurden Hinweise zur Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrten, der Lichtquellen und zum Schallschutz vorgetragen. Das Wohnen im Plangebiet ist unzulässig. Es wurde durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG aus Hamburg eine schalltechnische Untersuchung am 22.06.2023 erstellt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung zum Plangebiet sicherzustellen.

#### Landwirtschaftskammer

Seitens der Landwirtschaftskammer wurde empfohlen, den Betriebsleiter des landwirtschaftlichen Betriebes südlich des Plangebietes in die Planung einzubeziehen und evtl. Entwicklungsabsichten an dem Standort bei der Planung zu berücksichtigen. Zudem wurde darauf verwiesen, dass die Immissionsschutz-Stellungnahme bereits 10 Jahre alt sei. Der angrenzende Landwirt ist über die Planung informiert und derzeitiger Pächter des Plangebietes. In den letzten Jahren haben sich keine wesentlichen Betriebsänderungen ergeben, so dass die Immissionsschutz-Stellungnahme weiterhin gültig ist.

#### Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilte mit, dass sich Leitungen des Unternehmens im Plangebiet befänden. Gleichzeitig wurden Hinweise zum Netzausbau vorgebracht, die bei Bedarf im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten sind.

#### 50 Hertz Transmission GmbH

Die 50 Hertz Transmission GmbH teilte mit, dass keine Anlagen des Unternehmens von der Planung betroffen seien. Jedoch wird die Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B mit zwei 380 kV Leitungen überspannt. Es wurden Hinweise zum Leitungsschutz vorgebracht, die im Rahmen der Umsetzung bzw. Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Das Ausgleichskonzept ist bereits verbindlich geregelt und nicht Gegenstand der hiesigen Planung.

#### LLNL SH - Untere Forstbehörde -

Die untere Forstbehörde teilte mit, dass von der Planung keine Waldflächen betroffen seien.

#### **Zentrale Abwägungsentscheidungen:**

Der Gemeinde Oststeinbek ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie gehört zum Nahbereich des gemeinsamen Mittelzentrums der Städte und Gemeinden Reinbek, Glinde und Wentorf bei Hamburg.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt), Fortschreibung 1998. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Die Gemeinde Oststeinbek liegt laut Landesentwicklungsplan (LEP) im Verdichtungsraum, der um die Hansestadt Hamburg gezogen ist. Der LEP führt dazu unter Ziffer 2.2 aus: "In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden."

Weiter führt der LEP aus, dass die verschiedenen Flächennutzungsansprüche in den Ordnungsräumen sehr sorgfältig aufeinander abgestimmt werden sollen. Ferner soll die Siedlungsentwicklung durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie Regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders geordnet und strukturiert werden. In den Ordnungsräumen erfolgt die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte konzentriert. Diese sollen gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sein. Für die Gemeinde Oststeinbek ist zu beachten, dass nur der Hauptort Oststeinbek selbst, nicht aber der Ortsteil Havighorst, auf der Fortsetzung der Hamburger Entwicklungsachse Oststeinbek/Glinde liegt.

Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die Gemeinde Oststeinbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum I (Stand 1998) im baulichen Siedlungszusammenhang mit der Hansestadt Hamburg mit der Aussage "Planerische Wohnfunktion" zu sehen. Gemeinden, die in einem direkten baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, sind keine 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.

Das derzeitige Feuerwehrgerätehaus des Ortsteils Havighorst der Gemeinde Oststeinbek erfüllt nicht mehr die heutigen baulichen und organisatorischen Anforderungen. Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort bestünden nur, wenn Flächen der zentralen Parkanlage (Festwiese) der Ortsmitte dafür in Anspruch genommen werden würden. Dies ist aber nicht gewollt, der zentrale Treffpunkt im Ortsteil soll in vollem Umfang erhalten bleiben.

Im Jahr 2021 wurde vom Büro für Stadt- und Regionalentwicklung (BSR) aus Hamburg für den Ortsteil Havighorst ein Ortsteilentwicklungskonzept (OEK) erstellt, das als Gesamtstrategie die Grundlage für eine nachhaltige, zielgerichtete und abgestimmte Entwicklung des Ortsteils Havighorst darstellen soll. Im OEK wurde sich u. a. auch mit der Verlegung der Feuerwehr und des Bauhofes auseinander gesetzt. Der Standort des Plangebietes hat sich dabei als sehr geeignet herauskristallisiert. Er befindet sich direkt gegenüber dem jetzigen Standort der Feuerwehr und weist eine ausreichende Größe für die Einordnung einer neuen und entsprechend ausgestatteten Feuerwehr auf. Zudem steht die Fläche für die Gemeinde auch tatsächlich zur Verfügung.

Ein zweiter Planungsanlass ist die Errichtung eines neuen Bauhofes an einem anderen Standort. Derzeit wird der Betrieb des Bauhofes am bestehenden Standort in der Ortsmitte aufgrund der durch Asbest belasteten Werkhallen nur eingeschränkt aufrecht gehalten. Ein zweiter, interimsmäßig unterhaltender Betriebsstandort besteht auf dem ehemaligen Sportplatz 'Am Ohlendiek', wo Maschinen und Großgeräte abgestellt sowie Aufenthaltsräume in dem ehemaligen Sportplatzgebäude eingerichtet sind. Diese 'Zweit-Standort-Interimslösung' soll kein Dauerzustand werden. Daher ist es beabsichtigt, den Bauhof ebenfalls an einem neuen verkehrsgünstigen Standort zu errichten. Aufgrund der ausreichenden Grundstücktiefe besteht die Option, den aus Betriebsgründen zu verlagernden Bauhof auf den rückwärtigen Grundstücksteil hinter der Feuerwehr anzuordnen.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Oststeinbek für das im Ortsteil Havighorst gelegene Gebiet westlich der 'Dorfstraße', nördlich der Bebauung 'Dorfstraße 20', östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen und südlich der Bebauung 'Dorfstraße 24' wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek am 07. Oktober 2024 als Satzung beschlossen.

Oststeinbek, den 08.01.2025



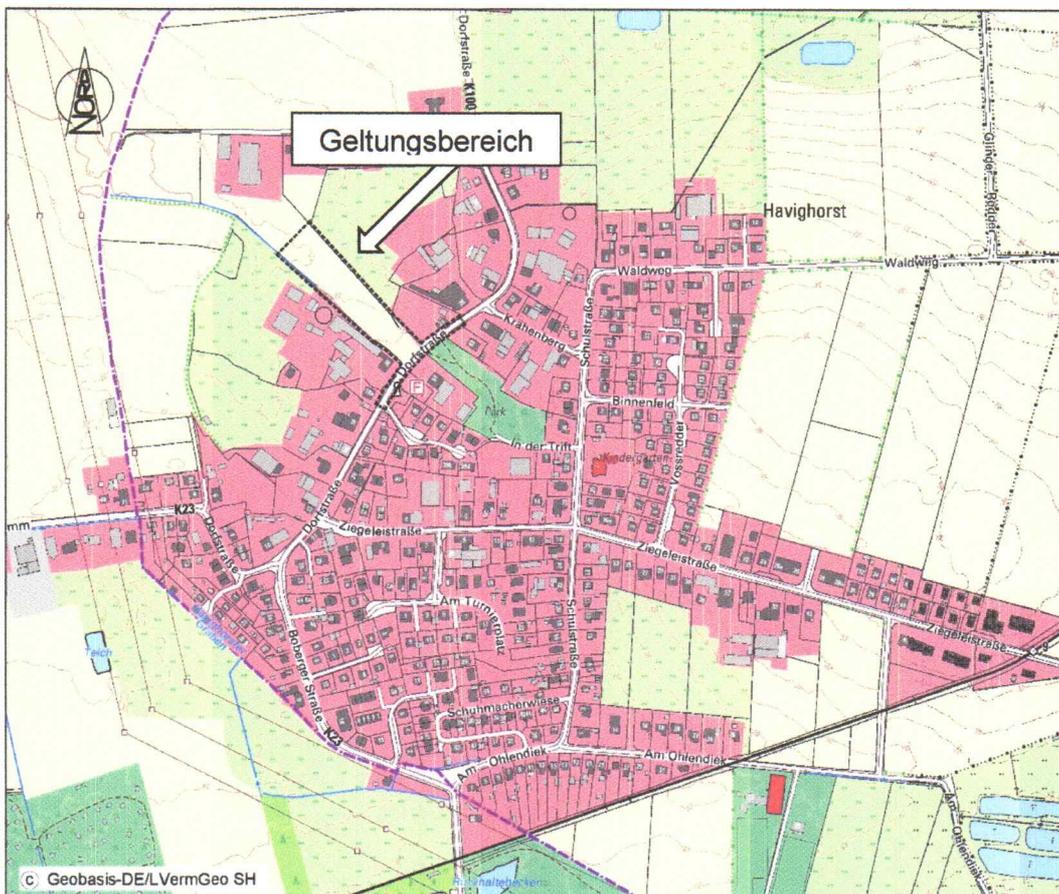
  
.....  
**Jürgen Hettwer**  
**(Bürgermeister)**

# GEMEINDE OSTSTEINBEK

## 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25

für das im Ortsteil Havighorst gelegene Gebiet westlich der 'Dorfstraße', nördlich der Bebauung 'Dorfstraße 20', östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen und südlich der Bebauung 'Dorfstraße 24'

### Begründung



**Kreis Stormarn**

Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	8
1.4 Angaben zum Bestand.....	8
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>9</b>
2.1 Anlass der Planung.....	9
2.2 Ziele der Planung.....	11
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>12</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	12
3.2 Grünordnung.....	13
3.3 Immissionsschutz.....	15
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	17
3.5 Hinweise .....	20
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	22
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>22</b>
<b>5. Umweltbericht.....</b>	<b>23</b>
5.1 Einleitung .....	23
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden..	27
5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung .....	47
5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG.....	50
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	52
5.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	59
5.7 Ausgleichsmaßnahmen .....	59
5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung .....	62

5.9	Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	65
5.10	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen .....	65
5.11	Zusätzliche Angaben .....	65
5.11.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	65
5.11.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	66
5.11.3	Monitoring .....	66
5.11.4	Pflanzanweisung .....	67
5.12	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	68
5.13	Referenzen .....	68

# 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022, (GVOBl. S. 1002),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	28.03.2022
Frühz. Öff.-Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	20.12.2023 - 31.01.2024
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	06.12.2023
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	01.07.2024
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	15.07.2024
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15.07.2024 - 16.08.2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	07.10.2024

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Oststeinbek ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie gehört zum Nahbereich des gemeinsamen Mittelzentrums der Städte und Gemeinden Reinbek, Glinde und Wentorf bei Hamburg.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt), Fortschreibung 1998. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Die Gemeinde Oststeinbek liegt laut Landesentwicklungsplan (LEP) im Verdichtungsraum, der um die Hansestadt Hamburg gezogen ist. Der LEP führt dazu unter Ziffer 2.2 aus: "In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden."

Weiter führt der LEP aus, dass die verschiedenen Flächennutzungsansprüche in den Ordnungsräumen sehr sorgfältig aufeinander abgestimmt werden sollen. Ferner soll die Siedlungsentwicklung durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie Regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders geordnet und strukturiert werden. In den Ordnungsräumen erfolgt die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte konzentriert. Diese sollen gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sein. Für die Gemeinde Oststeinbek ist zu beachten, dass nur der Hauptort Oststeinbek selbst, nicht aber der Ortsteil Havighorst, auf der Fortsetzung der Hamburger Entwicklungsachse Oststeinbek/Glinde liegt.

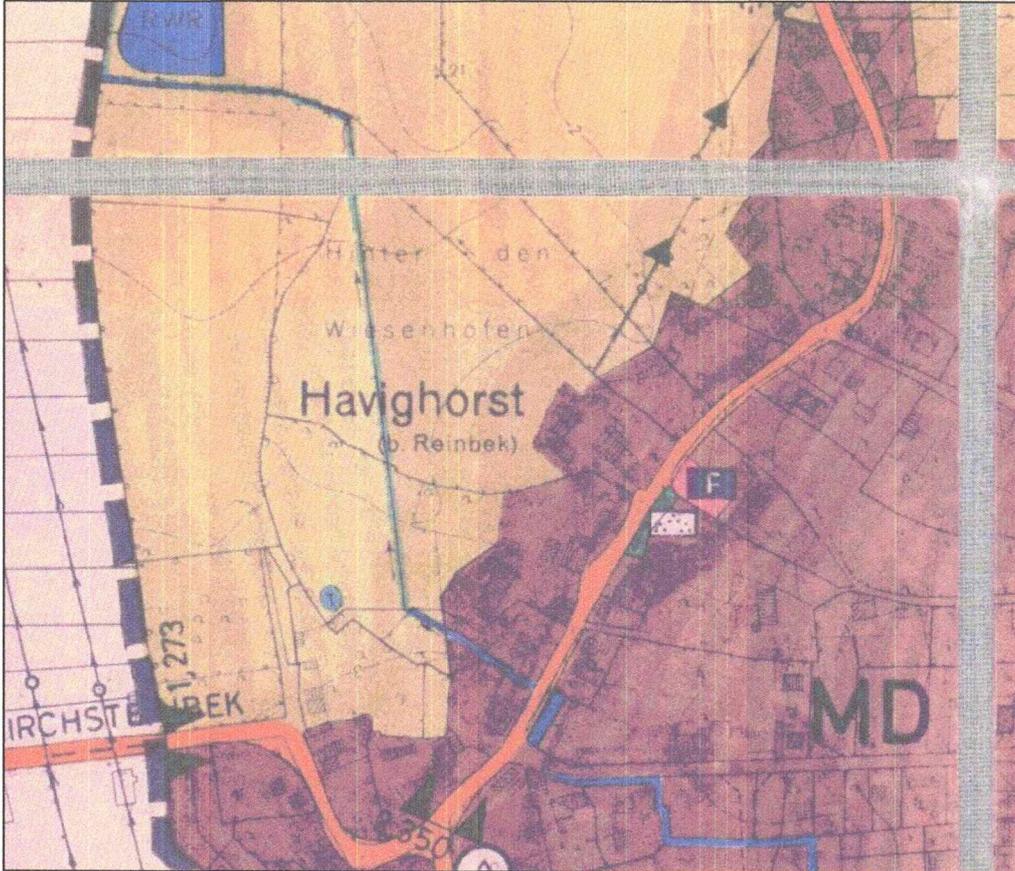
Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die Gemeinde Oststeinbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum I (Stand 1998) im baulichen Siedlungszusammenhang mit Hamburg mit der Aussage "Planerische Wohnfunktion" zu sehen. Gemeinden, die in einem direkten baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, sind keine 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.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2004 stellt den südöstlichen Bereich des Plangebietes als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Havighorst aus dem Jahr 1973 maßgeblich. Der Bereich wird ebenso als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Da künftig in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 eine 'Fläche für den Gemeinbedarf' mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Öffentliche Verwaltung (hier: Bauhof)' ausgewiesen werden soll, ergibt sich eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es erfolgt daher parallel zu dieser Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

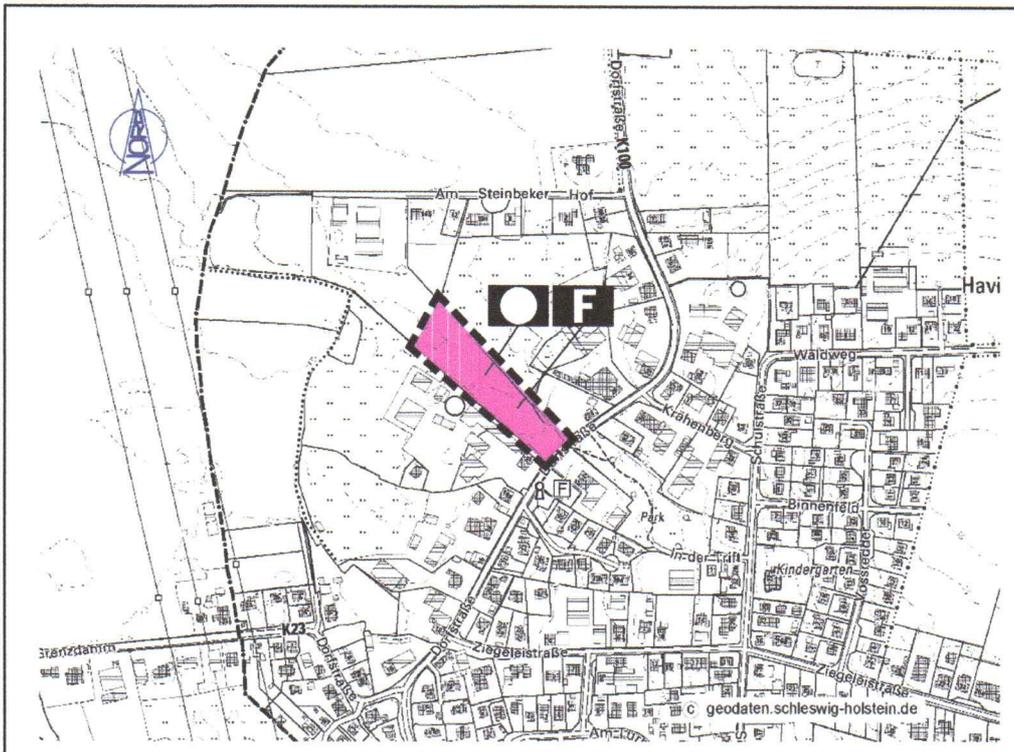
### **Ausschnitt aus der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes**



**Ausschnitt aus der Ursprungsfassung für den OT Havighorst**



**Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan  
(47. Änderung)**



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des besiedelten Ortsteils Havighorst der Gemeinde Oststeinbek. Konkret handelt es sich um das Gebiet westlich der 'Dorfstraße', nördlich der Bebauung 'Dorfstraße 20', östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen und südlich der Bebauung 'Dorfstraße 24'. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 10.087 m<sup>2</sup> auf.

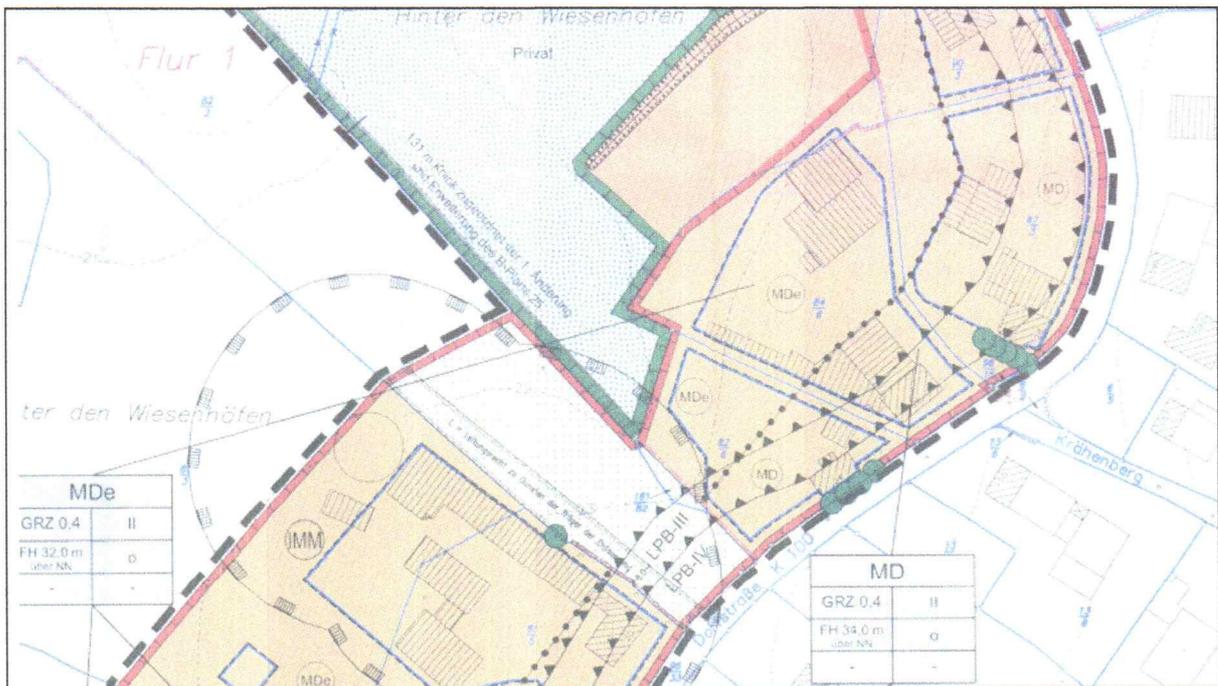
### 1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von einer Grünlandfläche eingenommen. Im Nordosten und im Nordwesten wird die Fläche von Knicks begrenzt. Die Knicks sind gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt.

Das Plangebiet ist in Richtung Norden von gewerblicher Nutzung umgeben. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Östlich des Plangebietes befindet sich der jetzige Feuerwehr- und Bauhofstandort sowie die Festwiese Havighorst.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Gegenwärtig gilt ansonsten für das Plangebiet die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25. Diese weist das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) aus.

#### **Ausschnitt aus dem BPL 25, 1. Änd. u. Erg.**



## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Das derzeitige Feuerwehrgerätehaus des Ortsteils Havighorst der Gemeinde Oststeinbek erfüllt nicht mehr die heutigen baulichen, zeitgemäßen und rechtlichen Anforderungen. Die Ausstattung, die Gebäudeerschließung und die Anforderungen an die Sicherheit entsprechen nicht der einschlägigen DIN-Norm 14092. Auch die Größe der Halle und die Flächen für die Lagerung des erforderlichen Materials sind nicht ausreichend dimensioniert. Zudem ist für ein neues, dringend benötigtes Einsatzfahrzeug, das auch bereits bestellt ist, derzeit keine entsprechende Garage vorhanden. Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort bestünden nur, wenn Flächen der zentralen Parkanlage (Festwiese) der Ortsmitte dafür in Anspruch genommen werden würden. Dies ist aber nicht gewollt, der zentrale Treffpunkt im Ortsteil soll erhalten bleiben.

Im Jahr 2021 wurde vom Büro für Stadt- und Regionalentwicklung (BSR) aus Hamburg für den Ortsteil Havighorst ein Ortsteilentwicklungskonzept (OEK) erstellt, das als Gesamtstrategie die Grundlage für eine nachhaltige, zielgerichtete und abgestimmte Entwicklung des Ortsteils Havighorst darstellen soll. Das Konzept wurde unter intensiver Beteiligung der lokalen Akteure sowie der örtlichen Bevölkerung erstellt. Es zeigt Zielvorstellungen und Perspektiven für künftige Entwicklungsmöglichkeiten auf und stellt so eine langfristige Handlungsrichtlinie für Politik und Bevölkerung dar.

In Bezug auf die Thematik 'Innenentwicklungspotential' heißt es im OEK unter anderem:

"Zur Förderung der Innenentwicklung, die im Zusammenhang mit der FNP-Fortschreibung auch bezüglich der Ortsteilentwicklung von Havighorst intensiv thematisiert wurde (vgl. Gemeinde Oststeinbek 2017), hat die Gemeindeverwaltung in den Jahren 2016/2017 eine vollumfängliche Potenzialflächenanalyse durchgeführt. Das aus diesem Prozess entstandene Potenzialflächenkataster zielt entsprechend auf den im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Erholungs- und Landschaftsqualitäten im Außenbereich zu erhalten. Auf Grundlage der Ergebnisse der Potenzialflächenanalyse wurde ein fortschreibbares Potenzialflächenkataster für das gesamte Gemeindegebiet erstellt, das den Bestand an Baulücken und offensichtlich untergenutzten Grundstücken erfasst und für die weitere Entwicklung bewertet. ...

Für das erstellte Potenzialflächenkataster wurden im gesamten Gemeindegebiet der Bestand an Baulücken und offensichtlich untergenutzten Grundstücken erfasst. Für Havighorst wurden insgesamt ca. 175 Grundstücke erfasst. Dabei handelt es sich um 37 Baulücken (vorwiegend für Einfamilienhausbebauung) verschiedenster Größe, die, bedingt durch die dort in vielen Bereichen gültige alte Baunutzungsverordnung (BauNVO), nur den Bau kleinerer Einfamilienhäuser zulassen. Die übrigen erfassten Grundstücke sind offensichtlich nach gültigem Baurecht untergenutzte Flächen. ...

Seitdem und bis zum Stichtag 20.10.2021 sind in Havighorst insgesamt vier Wohneinheiten neu entstanden, wodurch eine Baulücke geschlossen und ein untergenutztes Grundstück nachverdichtet werden konnten. Es verbleibt somit ein Potential von rd. 35 Baulücken, die auch ohne die Ausweisung von neuen Baulandflächen bebaut werden könnten. Die neben den Baulücken in Betracht kommenden und nachzuverdichtenden bzw. zu aktivierenden Siedlungsflächen von Havighorst liegen vornehmlich im westlichen Teil des Innenbereiches und werden überwiegend noch landwirtschaftlich als Grünlandflächen genutzt. ...

Der hohe Nachfragedruck in der Gemeinde Oststeinbek und auch in Havighorst wird allein durch die Nachverdichtung, Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Baulückenschließung nicht gedeckt werden können, zumal die ermittelten Baulücken sich vorwiegend nur für Einfamilienhausbebauung eignen. Gerade die Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen für Senioren oder Singlehaushalten, aber auch bezahlbarer Mietwohnungsbau für junge Familien in zentralen Lagen sowie der Bedarf an öffentlich-gefördertem Wohnraum ist im Stadt-Umland-Bereich anhaltend hoch und wird bedingt durch den demographischen Wandel, den zunehmend kleiner werdenden Haushalten, aber auch wegen der Stadtortgunst der Nähe zu Hamburg künftig weiter stark zunehmen. Insofern sind moderate Weiterentwicklungsoptionen auf Grundlage von flächenschonenden- und sparenden Siedlungsarrondierungen weiterhin anstehend zu prüfen."

Im Ortsteilentwicklungskonzept (OEK) wurde sich u. a. auch mit der Verlegung der Feuerwehr und des Bauhofes auseinander gesetzt.

Der Standort des Plangebietes hat sich dabei als sehr geeignet herauskristallisiert. Er befindet sich direkt gegenüber dem jetzigen Standort der Feuerwehr und weist eine ausreichende Größe für die Einordnung einer neuen und entsprechend ausgestatteten Feuerwehr auf. Zudem steht die Fläche für die Gemeinde auch tatsächlich zur Verfügung.

Positiv anzusehen bei dem Standort ist, dass die 'Institution Freiwillige Feuerwehr' in der Ortsmitte gehalten werden kann, wodurch die Dorfgemeinschaft und Nachbarschaft im Ort gestärkt und gefördert wird. Das Konzept führt dazu u. a. aus: "Ein neues Gebäude mit entsprechender, ortsbildprägender Architektur wird das (neue) Ortsbild in der 'Mitte des Dorfes' entscheidend prägen. Mit diesem Projekt wird zudem die Dorfmitte 'auf die andere Straßenseite' erweitert, wodurch städtebaulich die Ortsmitte in westlicher Richtung einen Abschluss findet und somit auch abgerundet wird. Eine weitere Synergie besteht darin, dass auf der freiwerdenden Fläche in der Ortsmitte gemeindliche Projekte wie z. B. für den Wohnungsbau oder das Dorfgemeinschaftshaus entstehen könnten."

Ein zweiter Planungsanlass ist die Errichtung eines neuen Bauhofes an einem anderen Standort. Derzeit wird der Betrieb des Bauhofes am bestehenden Standort in der Ortsmitte aufgrund der durch Asbest belasteten Werkhallen nur eingeschränkt aufrecht gehalten. Ein zweiter, interimsmäßig unterhaltender Betriebsstandort besteht auf dem ehemaligen Sportplatz 'Am Ohlendiek', wo

Maschinen und Großgeräte abgestellt sowie Aufenthaltsräume in dem ehemaligen Sportplatzgebäude eingerichtet sind. Diese 'Zweit-Standort-Interimslösung' soll kein Dauerzustand werden. Daher ist es beabsichtigt, den Bauhof ebenfalls an einem neuen verkehrsgünstigen Standort zu errichten. Aufgrund der ausreichenden Grundstücktiefe besteht die Option, den aus Betriebsgründen zu verlagernden Bauhof auf den rückwärtigen Grundstücksteil hinter die Feuerwehr anzuordnen und gemeinsame Synergien zu nutzen.

Es standen für den Bauhof zwei verschiedene Standorte zur Diskussion. Neben dem Plangebiet bestand die Überlegung, den Übergangsort auf der Sportplatzfläche 'Am Ohlendiek' dauerhaft auszubauen und für den Bauhof herzurichten. Dies erscheint aufgrund der abgeschiedenen Lage am äußersten Ortsrand der Gemeinde und den damit verbunden längeren und weiteren Fahrten zu Einsatzorten nicht praktikabel. Das Plangebiet hingegen weist eine deutlich zentralere Lage auf.

## **2.2 Ziele der Planung**

Die Planung verfolgt das Ziel, ein Feuerwehrgerätehaus für den Ortsteil Havighorst neu zu errichten und an einem gemeinsamen Standort ebenfalls Flächen für den gemeindlichen Bauhof bereitzustellen, um für beide Einrichtungen einen modernen Standard und eine verkehrsgünstige Lage zu ermöglichen. Die Ausführung der Feuerwehr sowie des Bauhofs ist in zwei Stufen vorgesehen. Zunächst wird der Neubau der Feuerwehr realisiert. Im Anschluss soll in einer zweiten Baustufe auf dem hintern Grundstücksteil der Bauhof errichtet werden.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Havighorst sowie des gemeindlichen Bauhofs an einem verkehrsgünstigen Standort;
- Gewährleistung des Brand- und Rettungsschutzes im Ortsteil Havighorst und im darüber hinaus liegenden Einsatzgebiet;
- Stärkung der Ortsmitte beidseitig der 'Dorfstraße' und Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten des Altstandortes;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da der Änderungsbereich grundlegend neu gefasst wird und im Verhältnis zur Vorgängerfassung einen nur vergleichsweise kleinen Ausschnitt darstellt. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese Satzung und die rechtskräftige Vorgängerfassung parallel gelesen werden müssen, um die rechtserheblichen Inhalte zu verstehen.

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet eine **'Fläche für Gemeinbedarf'** nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen **'Feuerwehr'** (Südosten) und **'Öffentliche Verwaltung (hier: Bauhof)'** (Nordwesten) festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für Zwecke der Feuerwehr und des Bauhofs, Räume für die Verwaltung von Feuerwehr und Bauhof sowie Stellplätze, Garagen, Lager- und Bewegungsflächen für die beiden benannten Gemeinbedarfsnutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Für die Gemeinbedarfsfläche wird aufgrund des Flächenbedarfs für Gebäude, Hallen sowie Verkehrs-, Rangier- und Stellplatzflächen eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen verdichteten Bebauung des Baugrundstückes darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass sich die beabsichtigten Nutzungen auf dem Gelände realisieren lassen und der Gemeinde und dem beauftragten Architekten ein Gestaltungsfreiraum für die Anordnung der baulichen Anlagen gegeben wird. Aufgrund des schmalen Grundstücks ist eine nahezu vollständige Ausnutzung der Fläche erforderlich. Zu dem Graben und den angrenzenden Bäumen im Südwesten wird ein ausreichender Abstand gewahrt.

Die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH)** baulicher Anlagen auf der Gemeinbedarfsfläche ist auf 11,00 m festgesetzt. Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) auf der Gemeinbedarfsfläche sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte (HBP). Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um max. 2,00 m überschreiten.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Gebäudehöhe wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Anzahl der **Vollgeschosse**. Es gelten zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß.

Da das Bauhofgebäude voraussichtlich eine Länge von über 50 m aufweisen wird, gilt für die Gemeinbedarfsfläche die **abweichende Bauweise (a)**. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) aber nicht überschreiten. Unzulässig sind selbständige oder freistehende Solaranlagen.

Klassisch rotierende **Windkraftanlagen** sind im Plangebiet aus optischen Gründen und denen des Immissionsschutzes unzulässig. Zulässig sind ausschließlich nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Plangebietsgrenze hinaus.

Im Süden des Plangebiets verlaufen entlang der Grundstücksgrenze ein Regenwasserkanal des Zweckverbands und im weiteren Verlauf ein offener Graben, der Hollgraben. Beide Bereiche müssen von einer Bebauung freigehalten werden, ebenso muss die Zugänglichkeit zum Kanal bzw. Graben gewährleistet sein. Die Baugrenzen halten einen entsprechenden Abstand ein. Ergänzend sind **Flächen mit Leitungsrechten (L)** festgesetzt. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Leitungsrechten (L) sind festgesetzt zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Die mit dem Leitungsrecht (L) belasteten Flächen dürfen nicht mit hochwachsenden Bäumen bepflanzt werden. Eine Verrohrung des derzeit im Nordwesten verlaufenden offenen Grabens (Hollgraben) ist zulässig.

### 3.2 Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des besiedelten Ortsteils Havighorst der Gemeinde Oststeinbek.

Der Geltungsbereich wird von einer Grünlandfläche eingenommen. Im Nordosten und im Südwesten wird die Fläche von Knicks begrenzt. Die Knicks sind gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Umgeben ist das Plangebiet im Süden von einem landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten verläuft die 'Dorfstraße', im Norden schließen sich nach einer kleineren landwirtschaftlichen Fläche Gewerbeflächen an. Im Norden und Nordwesten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Aufgrund der Ausgestaltung der Fläche ist es nicht möglich, die erforderlichen Abstände zu den Knicks einzuhalten. Der schmale Grundstückszuschnitt auf der einen Seite und die erforderliche Breite des Feuerwehrgebäudes zur Unterbringung der Einsatzfahrzeuge nebeneinander auf der anderen Seite lassen dies nicht zu. Es wird daher erforderlich, insgesamt ca. 282 m Knick zu entwidmen. Der Ausgleich, insgesamt 282 m Knick-Neuanlage, für die Endwidmung von insgesamt 282 m langen Knickabschnitten (82 m + 200 m) wird den Knick-Konten Hemdingen, Kreis Pinneberg, Az. 26KOM.2021-19 (207 m) und Norstedt, Kreis Nordfriesland, Az. 67.30.3-2/23 (75 m) der ecodots GmbH zugeordnet.

Die Ausweisung einer 'Fläche für Gemeinbedarf' mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Öffentliche Verwaltung (hier: Bauhof)' auf der Grünlandfläche wird zu dem Verlust dieser und zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die zukünftigen Gebäude und die befestigten Hof-, Rangier- und Stellplatzflächen führen.

Die Stellplätze der privaten Pkws der Feuerwehrkameraden und der Bauhofmitarbeiter sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Die erforderlichen 7.526 m<sup>2</sup>, die als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich sind, werden der Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B zugeordnet.

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002). Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn darüber in Kenntnis zu setzen.

Zur Ein- und Durchgrünung ist eine freiwachsende Gehölzpflanzung im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt. Die Knickgehölze außerhalb des Plangebietes werden erhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und freiwachsend zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kap. 5.11.4). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Eine direkte Beleuchtung der randlichen Gehölze ist unzulässig.

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

### **3.3 Immissionsschutz**

#### Geruchsimmissionen:

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Zuge des Neubaus eines Rinderstalls und eines Festmistlagers wurde im Jahr 2011 von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eine

Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission erstellt. Die Jahresgeruchsstunden liegen im Plangebiet zwischen 15 und 25 %. Nach dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 04.09.2009 ist in der Regel die belästigungsrelevante Kerngröße von 15 % der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Dorfgebiet und Häusern im Außenbereich einzuhalten. In Einzelfällen sind jedoch Überschreitungen der Immissionswerte zulässig, wenn z. B. eine Vorbelastung durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen vorliegt. Nach dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums kann dann in besonders gelagerten Einzelfällen auch ein Immissionswert von 0,20 (entspricht 20 % der Jahresstunden) überschritten werden.

Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 fanden Vorgespräche mit dem LLUR - Technischer Umweltschutz - statt. Die 25 % Jahresgeruchsstunden seien demnach bereits der absolute Maximalwert, der auch für Arbeitnehmer auf dem Grundstück mit der Geruchsimmission nicht überschritten werden darf. Grundsätzlich sollten die Immissionswerte aber möglichst unter 20 % der Jahresstunden liegen.

Das Plangebiet ist durch seine besondere dörflich gewachsene Lage bereits vorbelastet, so dass eine Überschreitung der Immissionswerte zulässig erscheint. Die höchste Belastung liegt im Bereich des zukünftigen Bauhofes. Die Bauhofmitarbeiter halten sich aber nur temporär auf dem Bauhof auf. Vielmehr sind sie den Großteil ihrer Arbeitszeit innerhalb des Gemeindegebietes unterwegs. Auch der Bauhofleiter verbringt nicht seine komplette Arbeitszeit im Büro. Die Aufenthalts- und Büroräume des Bauhofes werden auf dem Grundstück so angeordnet, dass die 20 % Jahresgeruchsstunden nicht überschritten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass Aufenthalts- und Büroräume so angeordnet werden, dass die 20 % Jahresgeruchsstunden gemäß Immissionsschutz-Stellungnahme nicht überschritten werden.

#### Lärmimmissionen:

Es wurde durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG aus Hamburg eine schalltechnische Untersuchung am 22.06.2023 erstellt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung zum Plangebiet sicherzustellen. Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden drei Immissionsorte (IO) nördlich, südlich und östlich des Plangebietes betrachtet (Dorfstraße 20, 24 und 51). Die Zuordnung der Schutzbedürftigkeit erfolgte aufgrund rechtsgültiger Bebauungspläne. Der komplette Bereich ist über die Bebauungspläne als Dorfgebiet bzw. eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt.

Die Berechnung der Schallimmissionen zeigt, dass im Normalbetrieb der Feuerwehr und des Bauhofes Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) im Tageszeitraum hervorgerufen werden. Die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete werden um wenigstens 3 dB unterschritten.

Für einen nächtlichen Einsatzfall der Feuerwehr werden an den Immissionsorten bei Einsatz des Martinshornes zum Verlassen des Grundstückes Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) hervorgerufen. Die Beurteilungspegel der Nachteinsätze überschreiten die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete um bis zu 16 dB. Unter Berücksichtigung einer Bedarfsampel für die Einfahrt der Einsatzfahrzeuge in den fließenden Verkehr und damit einer Vermeidung des Einsatzes des Martinshornes werden an den Immissionsorten Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) hervorgerufen. Am Immissionsort IO 1 wird der Immissionsrichtwert um 4 dB überschritten, an den Immissionsorten IO 2 und IO 3 wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Die Bewertung der prognostizierten vorhabenbedingten Immissionen ist hier im Rahmen einer Sonderfallprüfung angezeigt. Die Gutachterin gelangt zu folgendem Ergebnis: "Aus einer Abwägung der Standorte innerhalb des Ortsteils Havighorst über die Verfügbarkeit von möglichen Flächen, der Erschließung dieser Flächen, der Erreichbarkeit, der Einsatzgrundzeit der Feuerwehr sowie der bereits heute am Standort ansässigen Feuerwehr und der damit verbundenen Akzeptanz der Anwohner ist die Überschreitung der Immissionsrichtwerte in diesen seltenen Fällen (hier: ca. 9 - 12 Einsätze pro Jahr) hinnehmbar. Aufgrund der bereits heute am Standort ansässigen Feuerwehr (gegenüberliegende Straßenseite) und der möglichen Implementierung einer Vorrangschaltung für die Einsatzfahrzeuge schätzen wir ein, dass eine Verringerung der Schallimmissionen für die maßgeblichen Immissionsorte zu erwarten ist."

Für die Sondereinsätze des Bauhofes (Winterdienst) wird der nächtliche Immissionsrichtwert am Immissionsort IO 1 um 9 dB überschritten. An den Immissionsorten IO 2 und IO 3 wird der Immissionsrichtwert eingehalten. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) nachts wird an allen Immissionsorten eingehalten.

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die 'Dorfstraße' (K 100) erschlossen. Die 'Dorfstraße' führt in Richtung Süden nach Hamburg-Lohbrügge und in Richtung Westen nach Hamburg-Mümmelmansberg. In Richtung Norden führt sie in den Hauptort Oststeinbek und zur L 94.

Es sind jeweils Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von Sichthindernissen und jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Haltestelle 'Havighorst, Krähenberg' befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- 233: U-Steinfurther Allee (Hamburg) – Oststeinbek – OT Havighorst – U-Mümmelmannsberg (Hamburg);
- 733 (Schülerverkehr): OT Havighorst / U-Steinfurther Allee (Hamburg) – Oststeinbek – Glinde.

#### Wasserversorgung

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

#### Löschwasserversorgung

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 Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann aus den vorhandenen Hydranten in der Dorfstraße entnommen werden. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen.

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. Für das in der Gemeinde Oststeinbek derzeit vorhandene Hubrettungsfahrzeug (Multistar) ist eine Bodenpressung vom 18 t Gesamtgewicht zu berücksichtigen.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Durch das Büro ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umwelttechnik mbH aus Kiel wurde am 18. Januar 2022 eine Baugrunduntersuchung auf der Gemeinbedarfsfläche durchgeführt. Es wurden insgesamt 16 Bohrungen eingemessen. Die Wasserstände wurden bei den durchgeführten Bohrungen bei 0,30 bis 1,89 m unter der Geländeoberkante (GOK) festgestellt. Der Bemessungswasserstand (Oberflächenwasser) kann in Höhe der Geländeoberkante angesetzt werden. Die Möglichkeit einer Versickerung von Regenwasser gemäß ATV A 138 ist aufgrund des angetroffenen hohen Wasserstandes nicht gegeben. Wie das anfallende

Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen entsorgt wird, wurde mittels eines Entwässerungskonzeptes konkretisiert. Die Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH aus Oststeinbek hat im April 2024 ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Ausführung der Feuerwehr sowie des Bauhofs ist in zwei Stufen vorgesehen. Zunächst wird der Neubau der Feuerwehr realisiert. Im Anschluss soll in einer zweiten Baustufe auf dem hinteren Grundstücksteil der Bauhof errichtet werden. Aus diesem Grund wird die Entwässerung ebenfalls in zwei Stufen betrachtet. Zunächst wird mit der Baustufe 1 die Entwässerung der Feuerwehr sichergestellt. Im Zuge der Baustufe 2, dem Neubau des Bauhofes, wird dann eine gemeinsame Entwässerung für das gesamte Grundstück, die abschließend die Feuerwehr und den Bauhof umfasst, errichtet.

Da eine Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist, sieht das Konzept vor das anfallende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen gedrosselt in den Hollgraben (offener Graben m Südwesten des Plangebietes) abzuleiten.

Für beide Baustufen gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Hof- und Rangierflächen gefasst und über Leitungen zunächst einer Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, um anschließend in eine Regenrückhaltung geleitet zu werden. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen wird direkt über Leitungen der Regenrückhaltung zugeführt. Von der Rückhaltung aus wird das Niederschlagswasser mit  $Q_{Dr} = 3,0 \text{ l/s}$  gedrosselt in den vorhandenen Hollgraben eingeleitet. In der ersten Baustufe wird die Entwässerung der Feuerwehr mittels einer offenen Rückhaltung realisiert.

In der zweiten Baustufe können die Leitungsstränge, die in nördliche Richtung des Grundstücks verlaufen, aufgenommen und mit der neu herzustellenden Entwässerungseinrichtung verbunden werden. Einige Komponenten der Baustufe 1, wie der Drosselschacht und die Regenwasserbehandlungsanlage, sind zurückzubauen. Diese können jedoch nach Möglichkeit umgebaut werden und in der Baustufe 2 an anderer Stelle wieder genutzt werden. Im Endzustand erfolgt die Rückhaltung innerhalb einer unterirdischen Rückhalteeinrichtung.

Um die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers bei beiden Baustufen sicherzustellen, ist eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zur Zulässigkeit baulicher Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände mit aufgenommen worden. Es ist festgesetzt, dass bis zum Bau des Bauhofes das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf dem Feuerwegrundstück einer offenen Regenrückhaltung auf den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen für Ver- und Entsorgung auf dem zukünftigen Bauhofgrundstück zuzuführen und von dort gedrosselt in den Hollgraben zu leiten ist. Mit dem Bau des Bauhofes hat dann die Rückhaltung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers mittels einer unterirdischen Rückhalteeinrichtung zu erfolgen.

#### b) Schmutzwasser

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

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Oststeinbek ist an das Netz der Deutschen 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'. Selbstanlieferungen von Altglas, Altpapier, Alttextilien, Altmetallen, Grünabfälle, Sperrmüll und Problemabfällen können bei der AWSH in Reinbek oder Stapelfeld vorgenommen werden.

### **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 Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und der Fällung von Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 01. Oktober fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich, insgesamt 282 m Knick-Neuanlage, für die Endwidmung von insgesamt 282 m langen Knickabschnitten (82 m + 200 m) wird den Knick-Konten Hemdingen, Kreis Pinneberg, Az. 26KOM.2021-19 (207 m) und Norstedt, Kreis Nordfriesland, Az. 67.30.3-2/23 (75 m) der ecodots GmbH zugeordnet.

Die erforderlichen 7.526 m<sup>2</sup>, die als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich sind, werden der Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B zugeordnet.

### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn darüber in Kenntnis zu setzen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können. Im Baugenehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass Aufenthalts- und Büroräume so angeordnet werden, dass die 20 % Jahresgeruchsstunden gemäß Immissionsschutz-Stellungnahme nicht überschritten werden.

#### Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

### **3.6 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. Flächen und Kosten**

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Gemeinbedarfsflächen	8.362	82,9
Verkehrsflächen	1.489	14,8
Anpflanz- und Wasserflächen	236	2,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.087</b>	<b>100,00</b>

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 29. Juni 2022 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 20. Juli 2022 erteilt.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

#### **a) Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 hat eine Größe von etwa 1,0 ha. Es wird eine 'Fläche für Gemeinbedarf' nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Öffentliche Verwaltung (hier: Bauhof)' festgesetzt. Ebenfalls wird eine Heckeneingrünung im Nordwesten vorgegeben. Die Knicks im Nordosten und Südwesten außerhalb des Geltungsbereiches werden entwidmet. Die Planung dient der Errichtung eines neuen Feuerwehr- und Bauhofstandortes an einem verkehrsgünstig gelegenen Ort im Gemeindegebiet.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

**b) Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Umwandlung einer Grünlandteilfläche in 'Fläche für Gemeinbedarf' nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Öffentliche Verwaltung (hier: Bauhof)' mit entsprechender Versiegelung;
- Anlage einer freiwachsenden Gehölzeingrünung als Abgrenzung zur offenen Landschaft im Nordwesten.

**c) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Der 'Allgemeine Grundsatz' von § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sagt aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. "Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren." Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Anwendung. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Belange des Artenschutzes sind hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geprüft worden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005, Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, § 1 a Wasserhaushaltsgesetz beachtet worden.

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. Das BBodSchG dient dem Zweck, "nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Außerdem ist der § 1 a Abs. 2 BauGB 'Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz' entsprechend anzuwenden. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere

Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - IV 268/V 531 - 5310.23 - vom 09. Dezember 2013.

### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die Ausweisung als klimasensitiver Boden.

#### Klimasensitiver Boden

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) führt dazu Folgendes aus:

"In Hauptkarte 3, Blatt 1 und Blatt 2 sowie in der Abbildung 37: Klimaschutz und Klimafolgenanpassung an den Küsten sind Landschaftsteile und Gebiete dargestellt, die aufgrund ihrer natürlichen Ausstattung bzw. ihrer Nutzung geeignet sind, als tatsächlicher oder potenzieller Treibhausgas- (THG)/ Kohlenstoffspeicher einen räumlich-funktionalen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten. In Hinblick auf die Anpassung an die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels werden zudem Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung aufgezeigt."

### **Landschaftsplan (1987 bzw. Fortschreibung 2017)**

Im sich derzeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan (2017) ist das Plangebiet als artenarmes Wirtschaftsgrünland (Abbildung 1) dargestellt. Ebenfalls aufgezeigt sind die Knicks im Nordosten und Südwesten der Fläche. In der Planungskarte (Abbildung 2) ist die Fläche als Potential für Siedlungsflächen dargestellt.

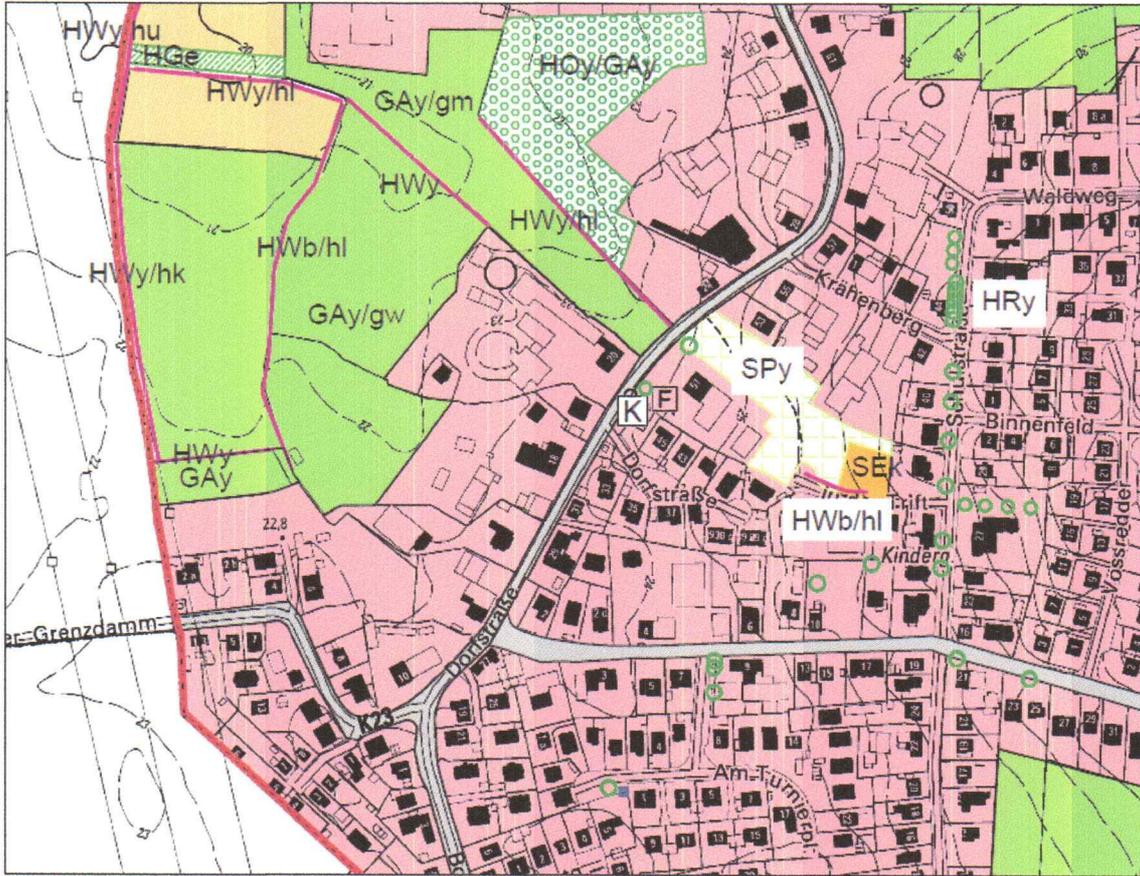


Abbildung 1: Auszug aus dem Bestandsplan der Fortschreibung des Landschaftsplanes 2017

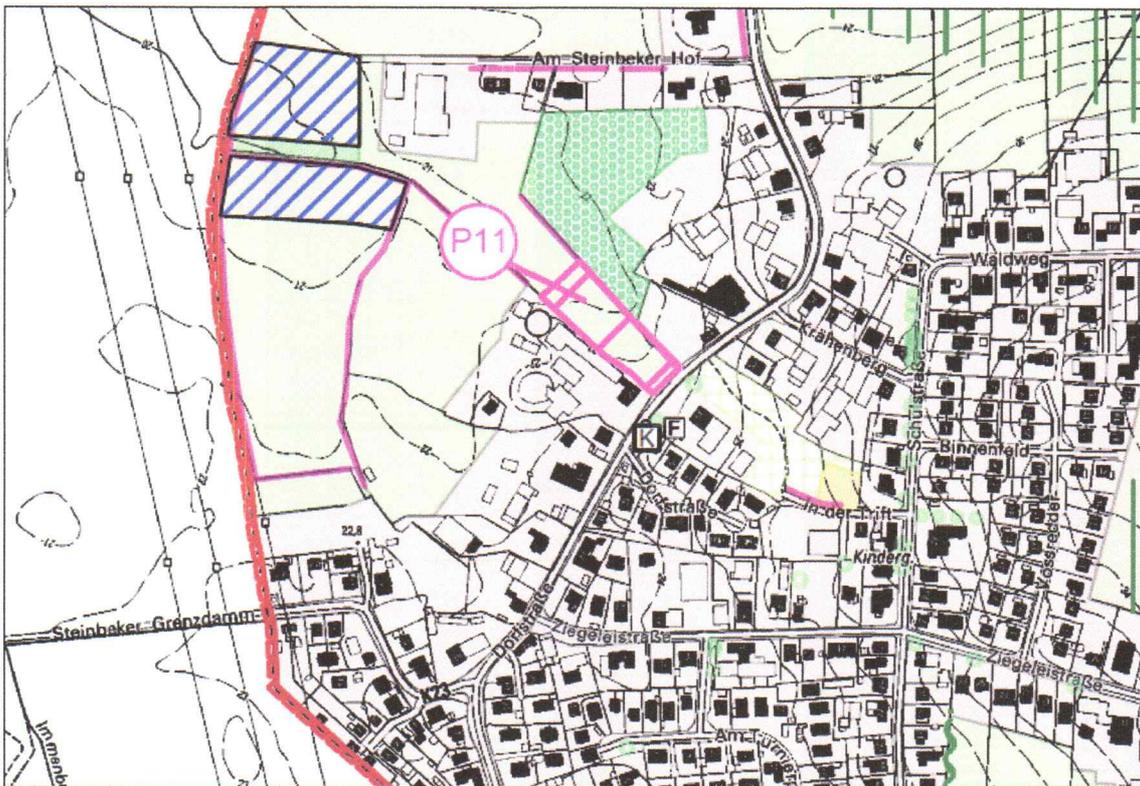


Abbildung 2: Auszug aus der Planungskarte der Fortschreibung des Landschaftsplanes 2017

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Knicks bzw. deren Gehölze zu erhalten. Aus diesem Grund steht die Planung den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - Natura 2000**

Im Geltungsbereich, auf den angrenzenden Flächen sowie im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Zu den im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebieten besteht kein räumlicher Zusammenhang, so dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Die vorhandenen Knicks im Nordosten und Südwesten (außerhalb) des Plangebietes sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

### **5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

##### **Überblick:**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des besiedelten Ortsteils Havighorst der Gemeinde Oststeinbek. Konkret handelt es sich um das Gebiet westlich der 'Dorfstraße', nördlich der Bebauung 'Dorfstraße 20', östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen und südlich der Bebauung 'Dorfstraße 24'. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 10.087 m<sup>2</sup>.

Der Planbereich wird von einer Grünlandfläche eingenommen. Im Nordosten und im Südwesten wird die Fläche von Knicks begrenzt. Die Knicks sind gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Umgeben ist der Geltungsbereich im Süden von einem landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten verläuft die 'Dorfstraße', im Norden schließen sich nach einer kleineren landwirtschaftlichen Fläche Gewerbeflächen an. Im Norden und Nordwesten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Ausweisung einer 'Fläche für Gemeinbedarf' mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Öffentliche Verwaltung (hier: Bauhof)' auf der Grünlandfläche wird zu dem Verlust dieser und zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die zukünftigen Gebäude und die befestigten Hof-, Rangier- und

Stellplatzflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Aufgrund der heranrückenden Bebauung wird es erforderlich, die beiden Knickabschnitte zu entwidmen. Es ist vorgesehen, den erforderlichen Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden der Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B zuzuordnen. Der Ausgleich für die Knickentwidmung soll über ein Knick-Ökokonto erbracht werden. Die vorhandenen Knickgehölze werden erhalten.

Die Restfläche des Grünlandes kann über die Straße 'Am Steinbeker Hof' weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung erschlossen werden.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde die Grünlandteilfläche weiterhin bewirtschaftet und erhalten werden. Es würde kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgen, ebenso gäbe es keine weiteren Flächenversiegelungen. Es würden keine Knickabschnitte entwidmet werden müssen.

## **B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter**

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und bewertet. Die Bewertung orientiert sich an den Bestimmungen des Runderlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht', der im Jahr 2013 gemeinsam vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein herausgegeben wurde.

### **Boden und Relief**

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. "... Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...". Es wurde sich mit Standortalternativen auseinandergesetzt. Diese sind dem Kapitel 2.1 zu entnehmen.

Der Standort des Plangebietes hat sich dabei als sehr geeignet herauskristallisiert. Er befindet sich direkt gegenüber dem jetzigen Standort und weist eine ausreichende Größe für die Einordnung einer neuen und entsprechend ausgestatteten Feuerwehr auf. Zudem steht die Fläche für die Gemeinde auch tatsächlich zur Verfügung. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde für die Überplanung dieser Fläche mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 entschieden.

Das Plangebiet wird von einer Grünlandfläche eingenommen.

Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Laut Umweltportal Schleswig-Holstein besitzt der Boden eine schwach feuchte Feuchtestufe mit einem geringen Bodenwasseraustausch (vgl. Abb. 3 und 4).

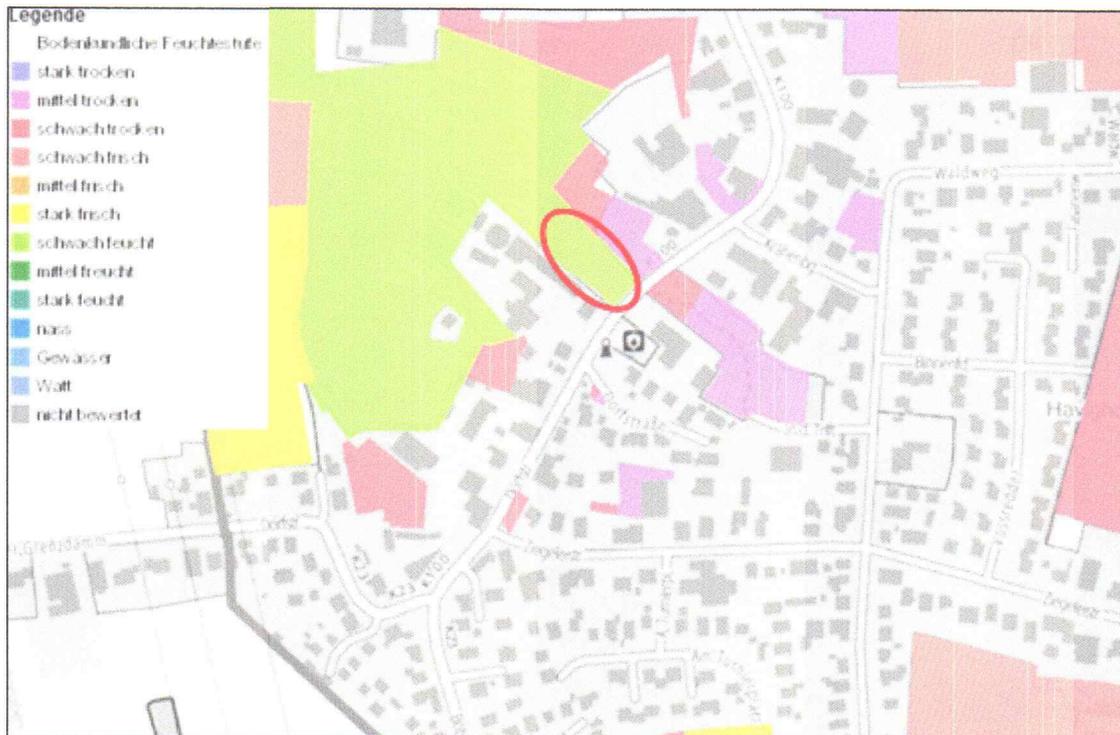
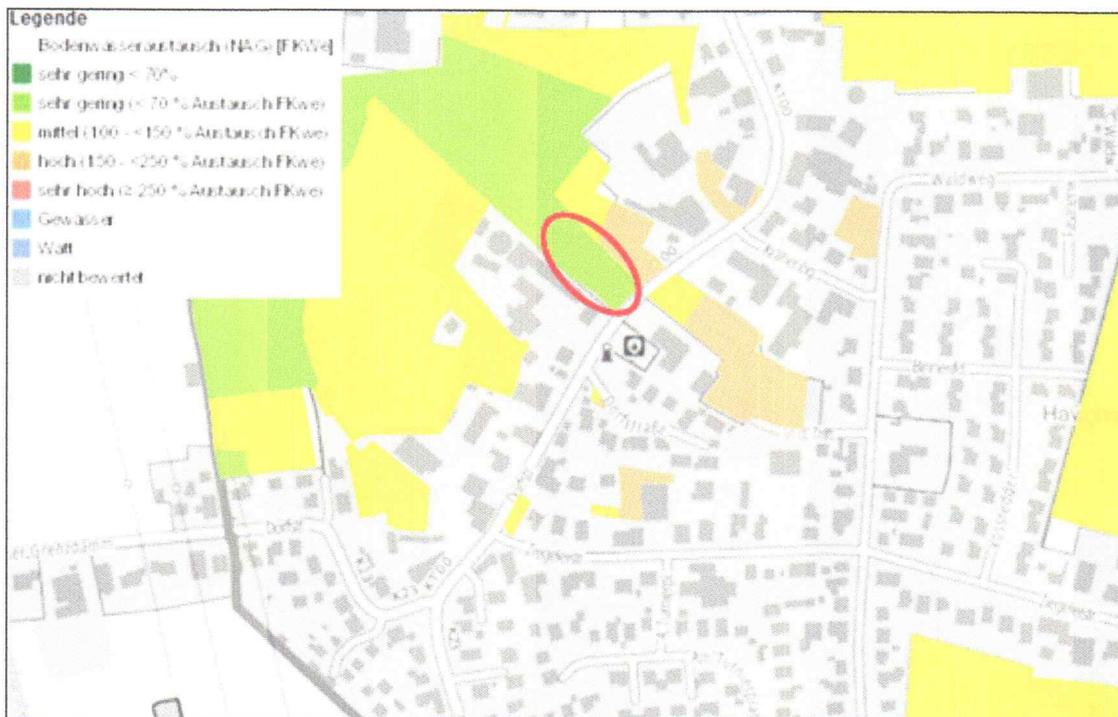


Abbildung 3: Bodenkundliche Feuchtestufe (Quelle: [https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sqx\\_geodatenzentrum\\_de\\_de\\_basemapde\\_web\\_raster\\_grau\\_DE\\_EPSG\\_25832\\_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,100&layers=36d545de69f0c962db4a2d4ba0a821bf&layers\\_visibility=ef6dbb46b001d5779b9253d64e7d4e80&layers\\_opacity=3d4b3c8d658c38334ab72ff55d8d8c7a](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sqx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,100&layers=36d545de69f0c962db4a2d4ba0a821bf&layers_visibility=ef6dbb46b001d5779b9253d64e7d4e80&layers_opacity=3d4b3c8d658c38334ab72ff55d8d8c7a))

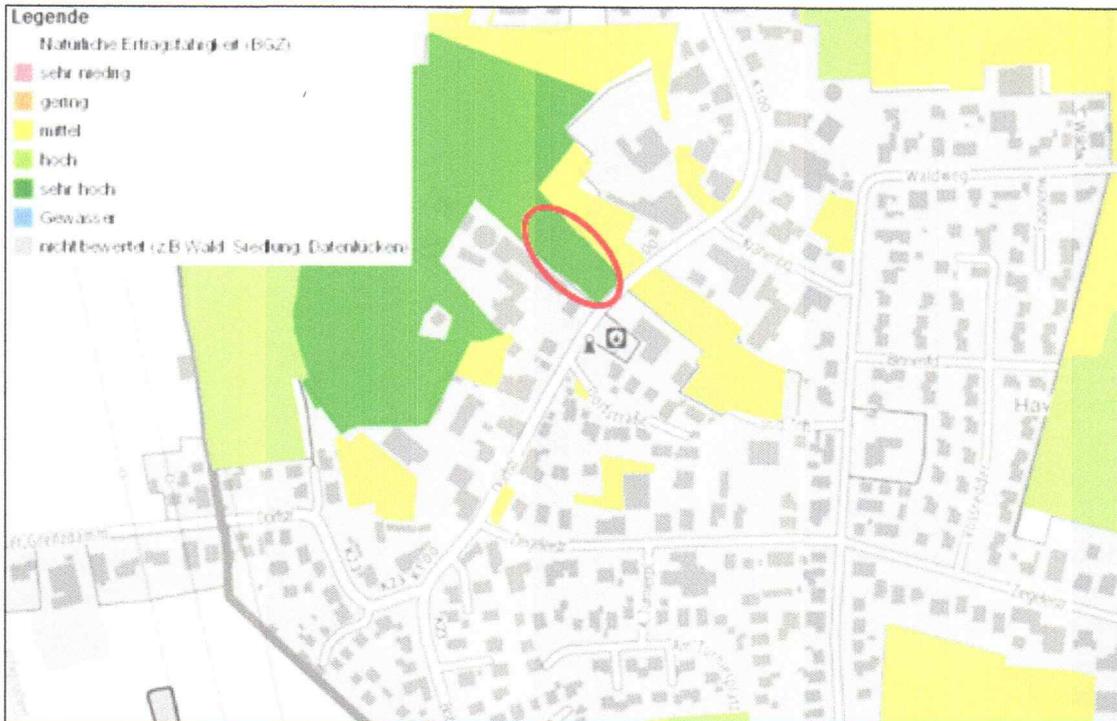
Eine schwach feuchte Feuchtestufe ist für Wiese und Weide geeignet, für Intensivweide und Ackernutzung jedoch nur bedingt geeignet. Die Fläche wird als Grünlandfläche genutzt.



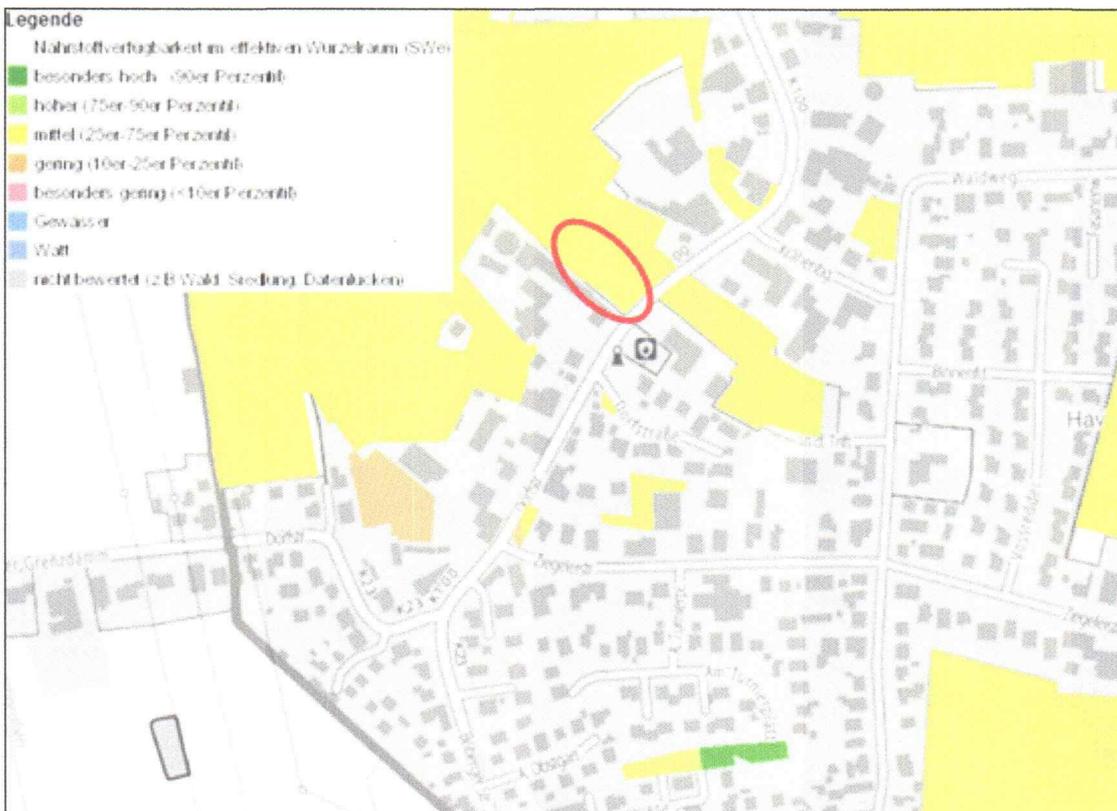
**Abbildung 4: Bodenwasseraustausch** (Quelle: [https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sqx\\_geodatenzentrum\\_de\\_de\\_basemapde\\_web\\_raster\\_grau\\_DE\\_EPSG\\_25832\\_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,105&layers=7b1ac87b4b065e97fa57faa55f48ca1c&layers\\_visibility=83d87bda608116f49ab571738f03d310&layers\\_opacity=c55bb71df7df6f0b4c739af576ca8ec5](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sqx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,105&layers=7b1ac87b4b065e97fa57faa55f48ca1c&layers_visibility=83d87bda608116f49ab571738f03d310&layers_opacity=c55bb71df7df6f0b4c739af576ca8ec5))

Der Bodenwasseraustausch ist ein Parameter für das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe, wie zum Beispiel Nitrat. Im vorliegenden Fall liegt ein geringer Bodenwasseraustausch vor, sodass ein geringes Verlagerungsrisiko der nicht sorbierbaren Stoffe besteht.

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist als sehr hoch, die Nährstoffverfügbarkeit als mittel und die Feldkapazität ebenfalls als mittel einzustufen (Abb. 5 - 7).



**Abbildung 5: Natürliche Ertragsfähigkeit (Quelle: [https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx\\_geodatenzentrum\\_de\\_de\\_basemapde\\_web\\_raster\\_grau\\_DE\\_EPSG\\_25832\\_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,110&layers=1681a0ee60990f2a9c2c38c69fbd1872&layers\\_visibility=eb5a32cc426e90e73f69c9a5a3d02e7a&layers\\_opacity=b7ead42babdf9fef26b19a2012952cbb](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,110&layers=1681a0ee60990f2a9c2c38c69fbd1872&layers_visibility=eb5a32cc426e90e73f69c9a5a3d02e7a&layers_opacity=b7ead42babdf9fef26b19a2012952cbb))**



**Abbildung 6: Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum (Quelle: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/>)**

[kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx\\_geodatenzentrum\\_de\\_de\\_basemapde\\_web\\_raster\\_grau\\_DE\\_EPSG\\_25832\\_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,97&layers=9cc2a6db84b1d4e2d3db7714eba8eef6&layers\\_visibility=69f36695462b025c596d6814616e7f96&layers\\_opacity=51805055775d9075c62c21731a49ae97](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,97&layers=9cc2a6db84b1d4e2d3db7714eba8eef6&layers_visibility=69f36695462b025c596d6814616e7f96&layers_opacity=51805055775d9075c62c21731a49ae97)

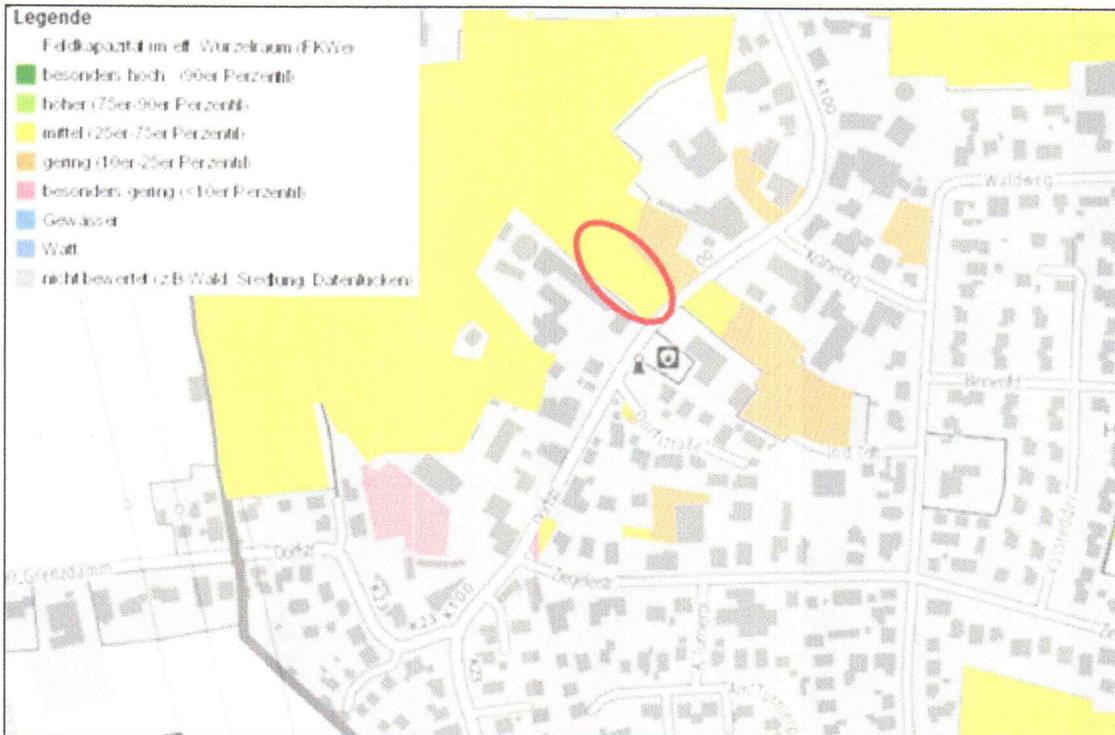
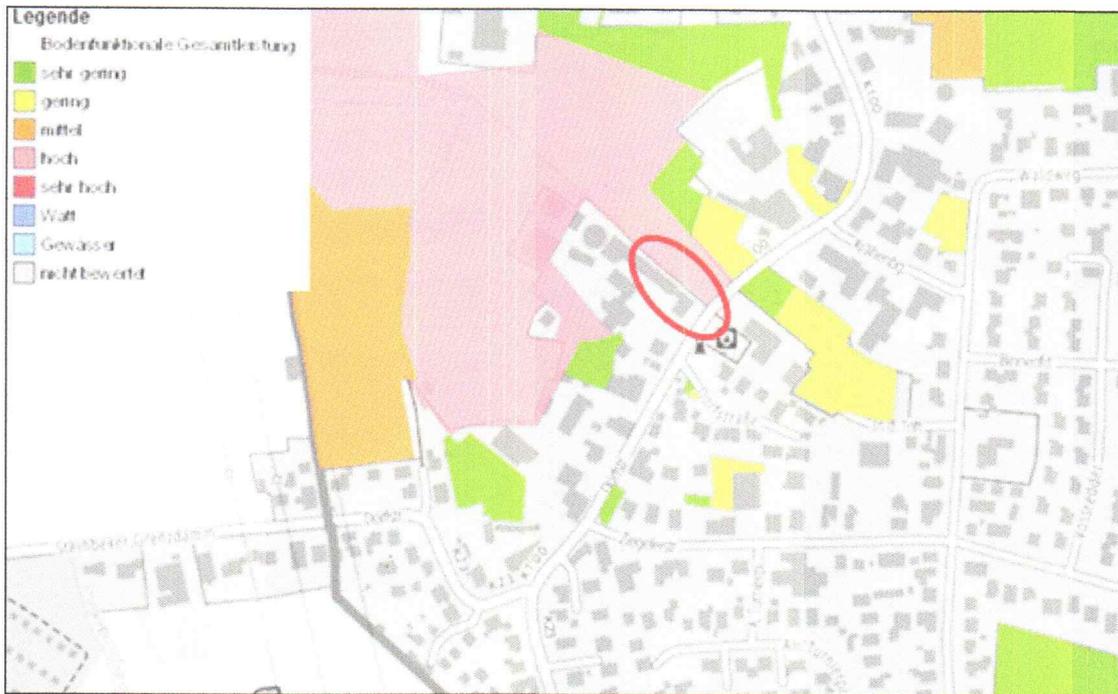


Abbildung 7: Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (Quelle: [https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx\\_geodatenzentrum\\_de\\_de\\_basemapde\\_web\\_raster\\_grau\\_DE\\_EPSG\\_25832\\_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,94&layers=4a57df5da9a4320e964624663c62ebe4&layers\\_visibility=ed327e8bc5b14c833557982e97f0be72&layers\\_opacity=a866a5c4e8f78bf0eda769be801c1c85](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,94&layers=4a57df5da9a4320e964624663c62ebe4&layers_visibility=ed327e8bc5b14c833557982e97f0be72&layers_opacity=a866a5c4e8f78bf0eda769be801c1c85))



**Abbildung 8: Bodenfunktionale Gesamtleistung (Quelle: [https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx\\_geodatenzentrum\\_de\\_de\\_basemapde\\_web\\_raster\\_grau\\_DE\\_EPSG\\_25832\\_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,92&layers=16bdc9fcf07db01a2da859a0e05721bf&layers\\_visibility=b69bdef89af5a230eb615368e43921b0&layers\\_opacity=3d54729605e68c01bede57af85aed202](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,92&layers=16bdc9fcf07db01a2da859a0e05721bf&layers_visibility=b69bdef89af5a230eb615368e43921b0&layers_opacity=3d54729605e68c01bede57af85aed202))**

Die bodenfunktionale Gesamtleistung (Abb. 8) stuft das Plangebiet als hoch ein.

Die Bodengefährdung ist gem. Umweltportal Schleswig-Holstein hinsichtlich der Bodenerosionen als sehr gering bzw. nicht vorhanden einzustufen (vgl. Abb. 9 und 10). Hinsichtlich der Bodenverdichtung besteht bei Grünland- und Ackernutzung im Zeitraum Oktober bis April eine mittlere Gefährdung.

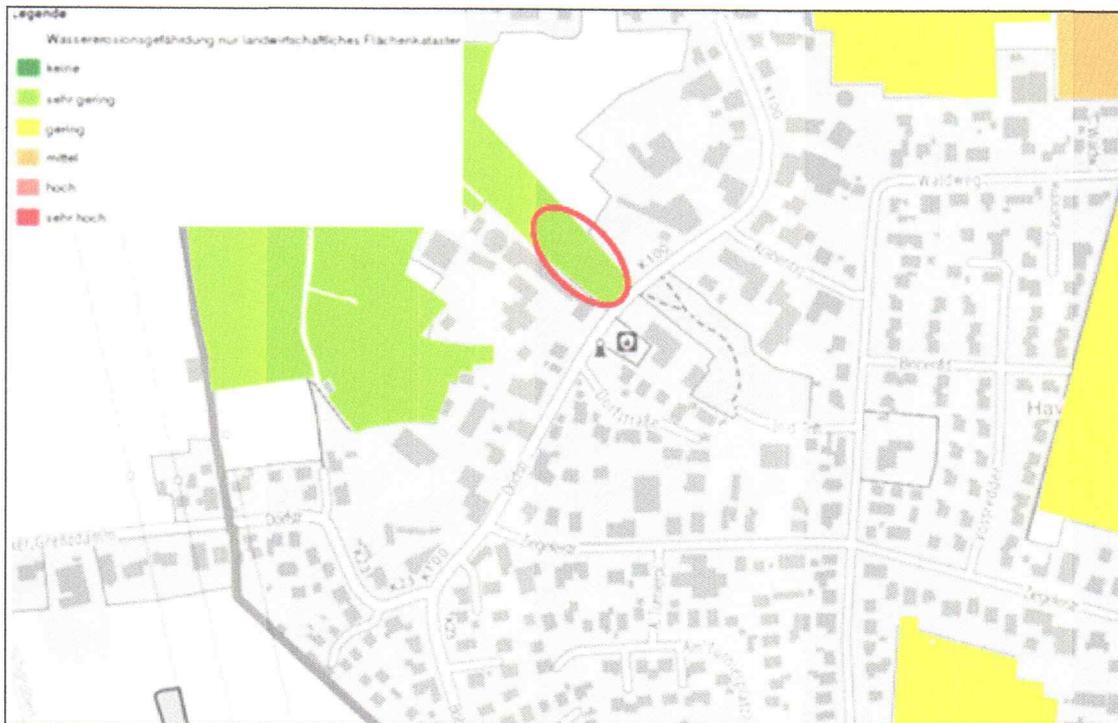


Abbildung 9: Wassererosionsgefährdung (Quelle: [https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx\\_geodatenzentrum\\_de\\_de\\_basemapde\\_web\\_raster\\_grau\\_DE\\_EPSG\\_25832\\_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,110,113&layers=8165b897300d5c74d5290ff7a5c8f5cd&layers\\_visibility=b31ac57556b4e21e50e645e20c7251a3&layers\\_opacity=673d8bfb0357797cd788298946845a92](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,110,113&layers=8165b897300d5c74d5290ff7a5c8f5cd&layers_visibility=b31ac57556b4e21e50e645e20c7251a3&layers_opacity=673d8bfb0357797cd788298946845a92))

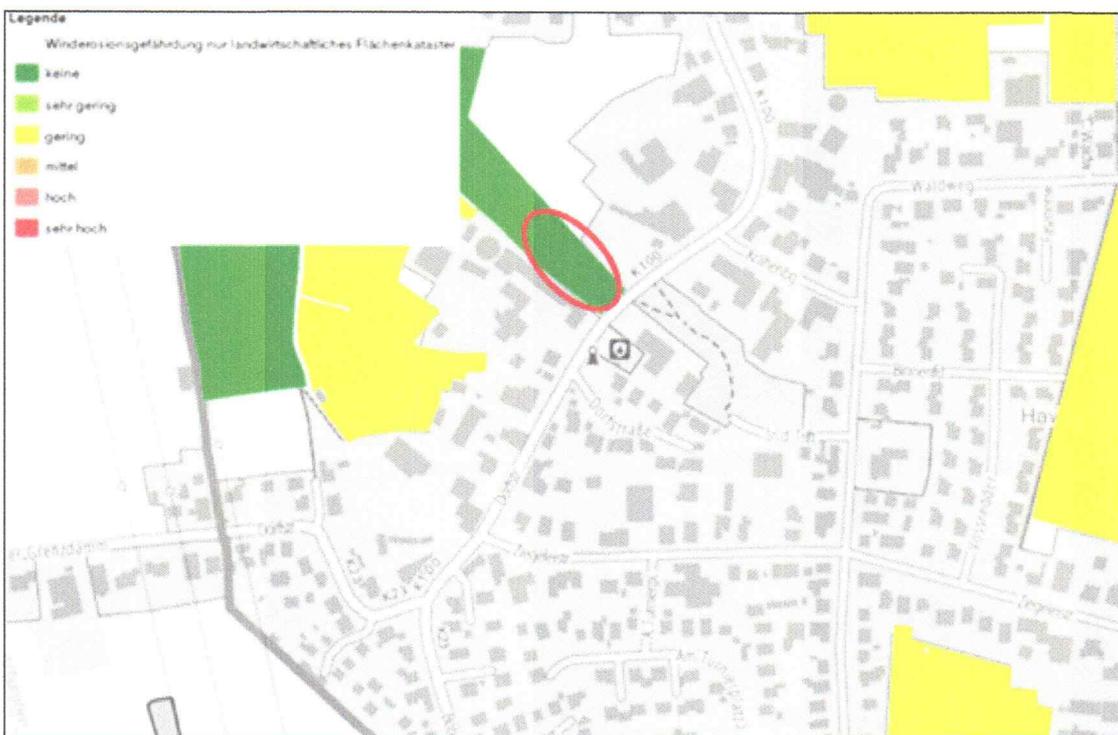
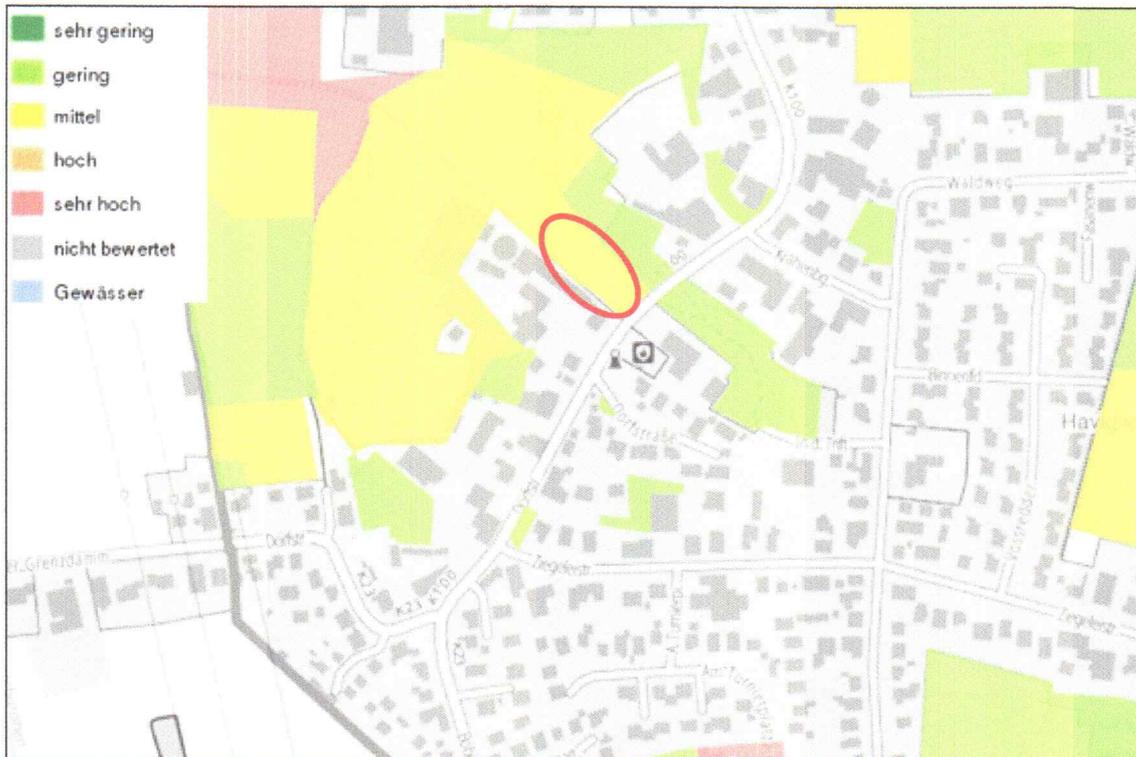


Abbildung 10: Winderosionsgefährdung (Quelle: [https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx\\_geodatenzentrum\\_de\\_de\\_basemapde\\_web\\_raster\\_grau\\_DE\\_EPSG\\_25832\\_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&z](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&z))

[oom=12&catalogNodes=90,110,113&layers=8936a35c3a50715e7757f2eea3380ad7&layers\\_visibility=1ce76920947fb5d3cfc8c43fe4809b9f&layers\\_opacity=439f66f303a0ab180c219feaf3598c51](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,110,113&layers=8936a35c3a50715e7757f2eea3380ad7&layers_visibility=1ce76920947fb5d3cfc8c43fe4809b9f&layers_opacity=439f66f303a0ab180c219feaf3598c51)

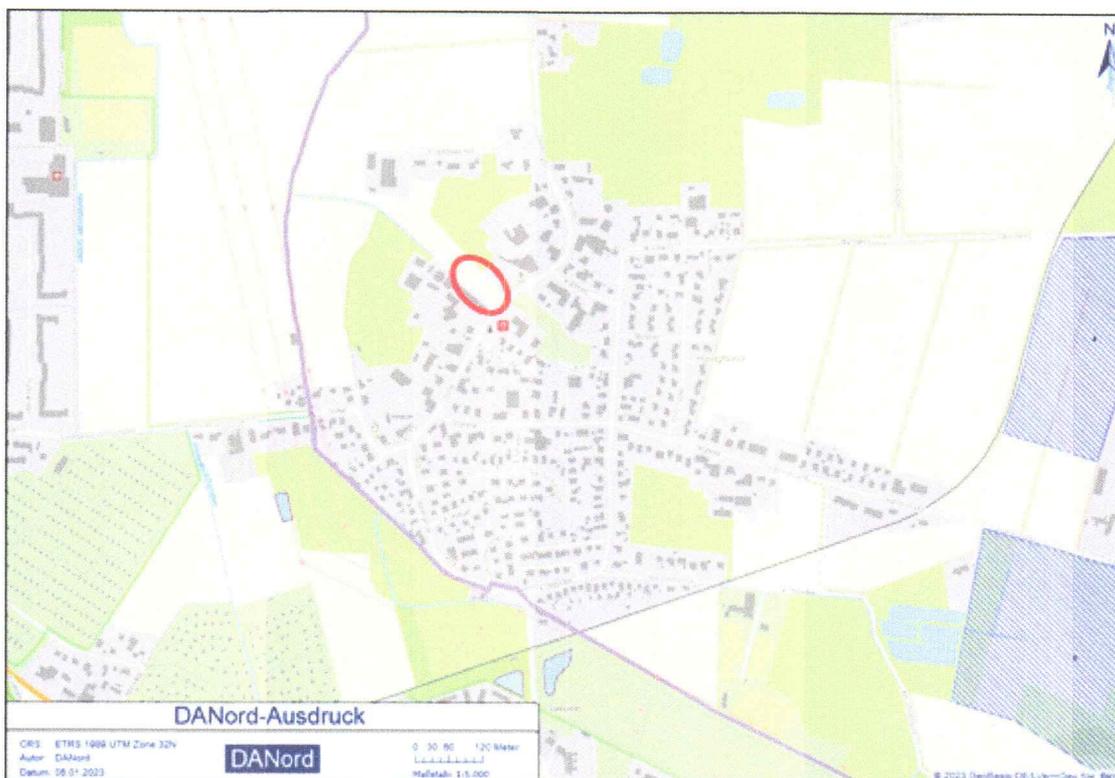


**Abbildung 11: Bodenverdichtung auf Grünland im Zeitraum Oktober bis April (Quelle: [https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx\\_geodatenzentrum\\_de\\_de\\_basemapde\\_web\\_raster\\_grau\\_DE\\_EPSG\\_25832\\_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,110,116&layers=a6d80ee603874afa37474e9be54bdef0&layers\\_visibility=47164bcdc0bcc697314b77f1acf689e&layers\\_opacity=17594acc85538e1e78421934b9bf1691](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=577437.32&N=5931221.68&zoom=12&catalogNodes=90,110,116&layers=a6d80ee603874afa37474e9be54bdef0&layers_visibility=47164bcdc0bcc697314b77f1acf689e&layers_opacity=17594acc85538e1e78421934b9bf1691))**

Bei der Bodenverdichtung ist für Acker- und Grünlandnutzung für die Frühjahr- und Sommermonate eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit angegeben. Bei Acker- und Grünlandnutzung im Herbst/Winter ist die Gefährdung als mittel anzusehen (vgl. Abb. 11).

Der Boden hat aufgrund der Abbildungen 3 - 11 insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit und ist unempfindlich hinsichtlich Bodengefährdungen, wie z. B. Erosionen und Verdichtungen. Es liegt jedoch eine hohe bodenfunktionale Gesamtleistung vor, was eine Erhöhung des Ausgleichsverhältnisses auf 1 : 1 in diesem Bereich erforderlich macht.

Hinsichtlich der Archivfunktion des Bodens im Bereich Natur- und Kulturgeschichte liegt das Plangebiet gem. Digitaler Atlas Nord "Archäologie-Atlas" in keinem Archäologischen Interessensgebiet, ebenfalls sind keine kulturellen Denkmäler betroffen (Abb. 12).



**Abbildung 12: Darstellung der archäologischen Interessensgebiete rund um das Plangebiet**  
(Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/proxy?http://watkpw009.dpaorinp.de:6080/arcgis/rest/directories/arcgisout/put/DRUCKEN/DANord Pro GPSTerver/ ags 9342de48-8ce4-11ed-8ab6-00505697e4f4.pdf>)

Im sich derzeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan (2017) ist das Plangebiet als artenarmes Wirtschaftsgrünland dargestellt. Ebenfalls aufgezeigt sind die Knicks im Nordosten und Südwesten der Fläche. In der Planungskarte ist die Fläche als Potential für Siedlungsflächen dargestellt.

Schutzwürdige Bodenformen sind der Tabelle 3 des 'Landschaftsprogrammes Schleswig-Holstein', herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 1999, zu entnehmen. Gemäß 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016' handelt es sich im Plangebiet überwiegend um Gleyböden. Dieser Bodentyp ist in der o. g. Tabelle nicht aufgeführt, sodass es sich hier nicht um eine schutzwürdige Bodenform handelt. Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016', stehen im Plangebiet Lehmsande über Lehm an. Gemäß der Baugrunduntersuchung der ERWATEC Arndt mbH vom 18.01.2022 wurden 16 Bohrproben rund um die geplanten Gebäude entnommen (vgl. nachfolgende Abbildung, rote Zahlen).

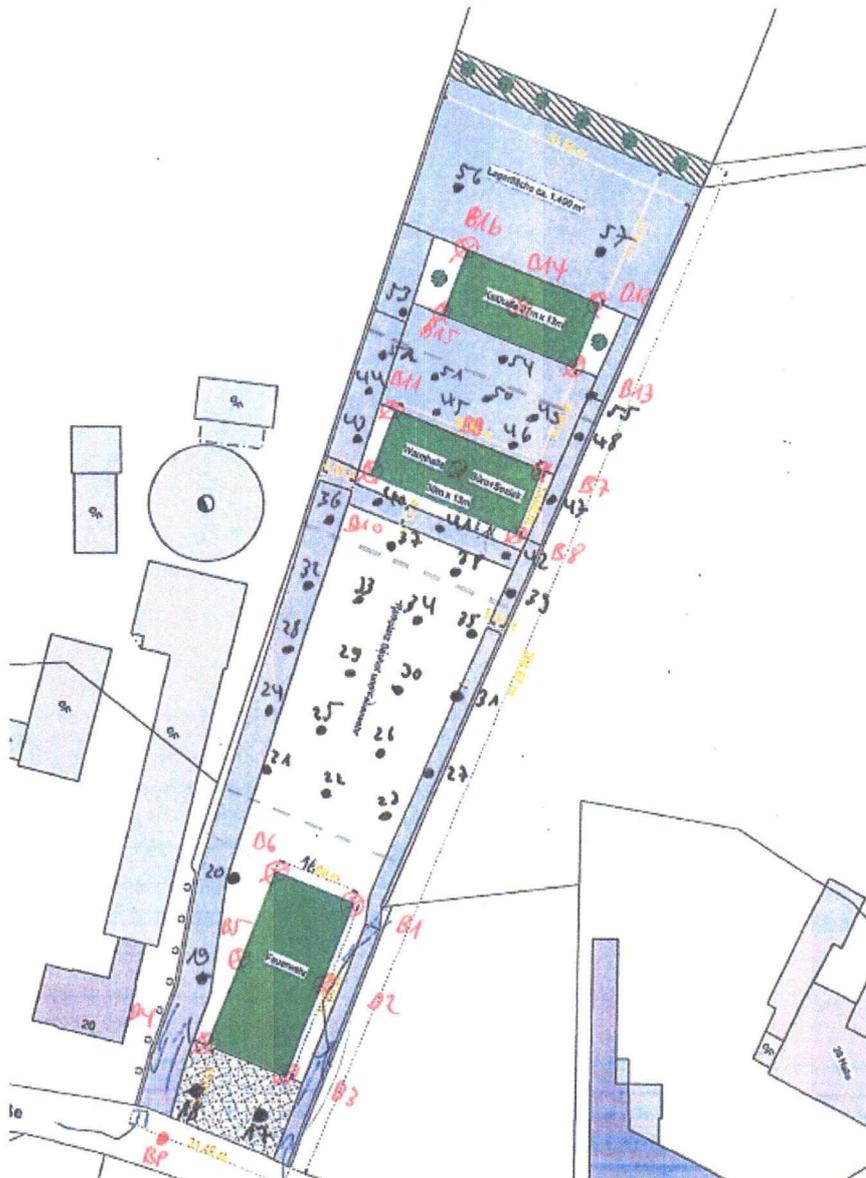


Abbildung 13: Lage der Bohrpunkte (Quelle: Baugrunduntersuchung der ERWATEC Arndt mbH, 18.01.2022)

Nach der Mutterbodenüberdeckung konnten überwiegend Feinsande über Torf bei den Bohrungen 1, 3, 4, 7, 9, 13, 14, 15 und 16 festgestellt werden. Diese liegen überwiegend über Geschiebemergel und Schluffen.

Die restlichen Bohrungen weisen ähnliche Schichten auf, bei diesen ist jedoch kein Torf anzutreffen, zusätzlich jedoch Geschiebelehm (vgl. nachfolgende Abbildungen).

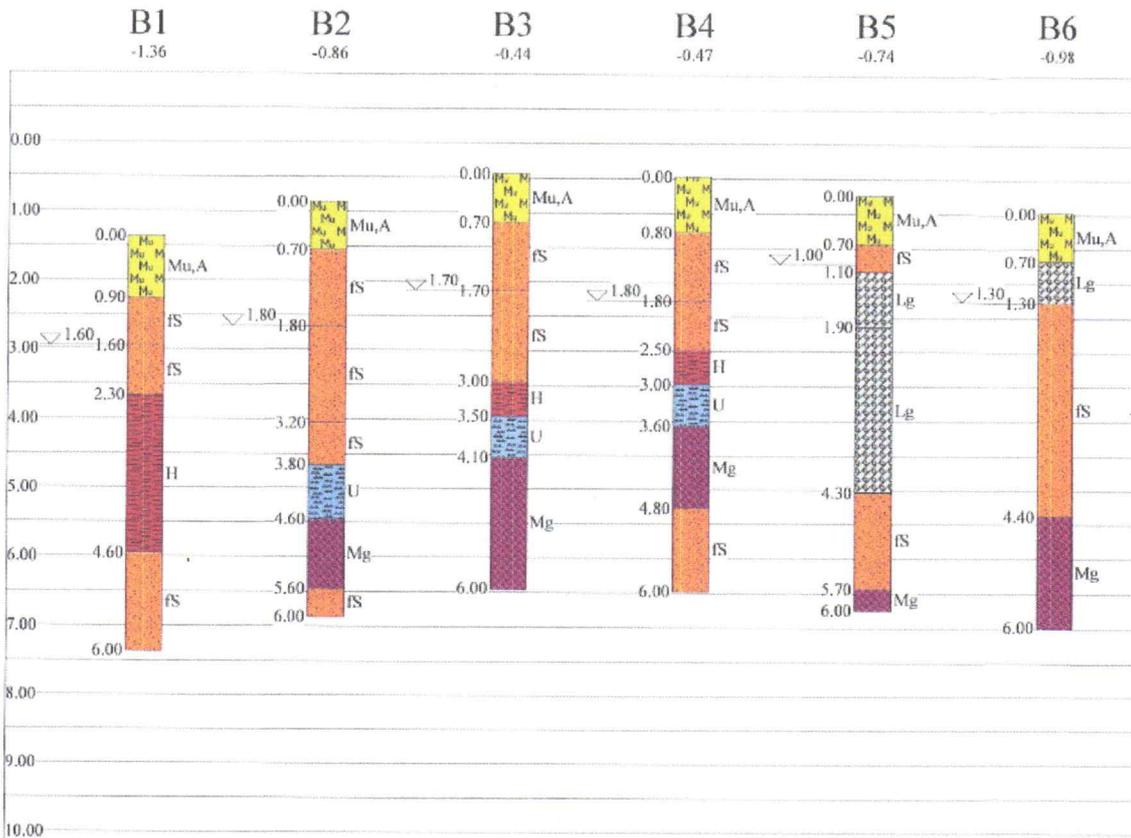


Abbildung 14: Schichten B1 - B 6 (Quelle: Baugrunduntersuchung der ERWATEC Arndt mbH,18.01.2022)



Abbildung 15: Zeichenerklärung der Schichten (Quelle: Baugrunduntersuchung der ERWATEC Arndt mbH,18.01.2022)

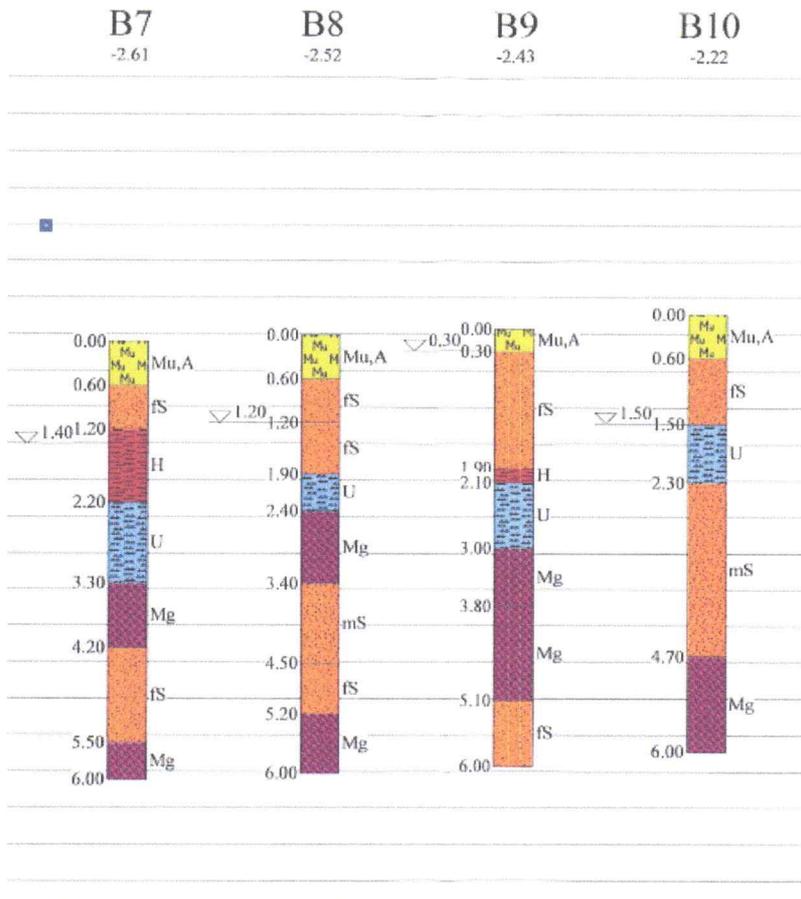


Abbildung 16: Schichten B7 - B 10 (Quelle: Baugrunduntersuchung der ERWATEC Arndt mbH, 18.01.2022)

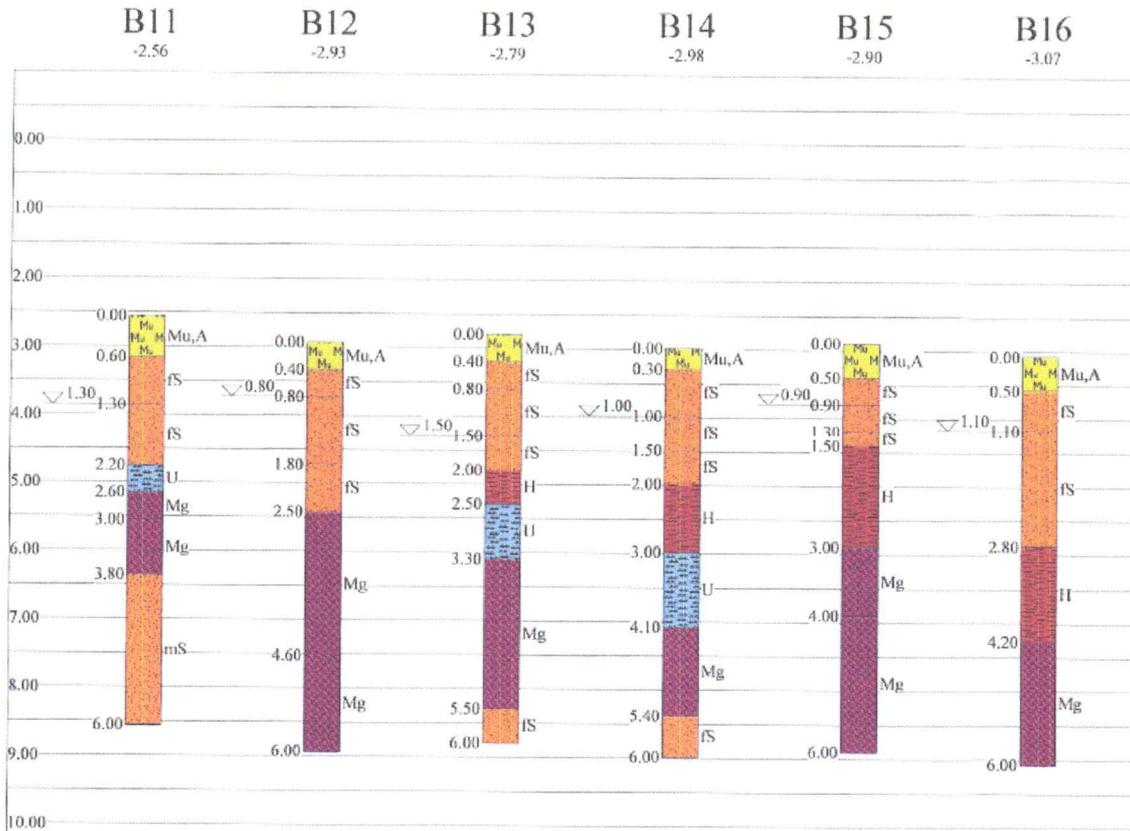


Abbildung 17: Schichten B11 - B 16 (Quelle: Baugrunduntersuchung der ERWATEC Arndt mbH, 18.01.2022)

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nur leicht bewegt. Das Gelände fällt um ca. 2 m von 23 m ü. NHN im Südosten auf 21 m ü. NHN im Nordwesten.

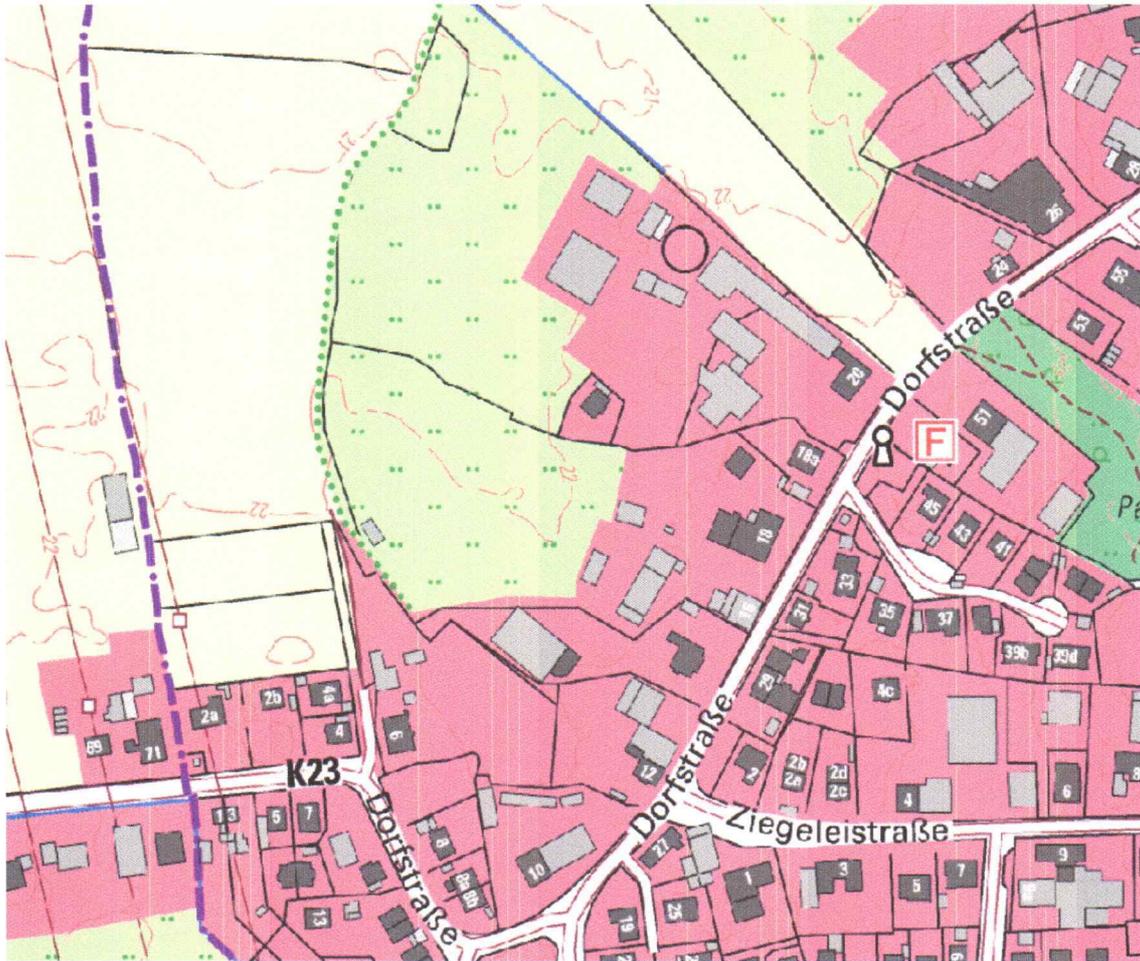


Abbildung 18: Auszug aus der topographischen Karte (Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/>)

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Flächen würden weiterhin als Grünlandfläche genutzt werden. Zusätzliche Flächenversiegelungen sowie ein Flächenverbrauch würden nicht stattfinden.

**Bewertung**

Die Böden haben eine allgemeine Schutzwürdigkeit. Außerdem haben sie eine anthropogene Überprägung. Die Böden im Plangebiet haben insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt, jedoch liegt eine hohe bodenfunktionale Gesamtleistung vor.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Boden durch die Planung beeinträchtigt wird.

**Wasser - Grund- und Oberflächenwasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Südwesten verläuft jedoch ein Entwässerungsgraben.

Im Plangebiet wurden die Flurabstände des Grundwassers gemäß der Baugrunduntersuchung vom 18.01.2022 bei 0,3 - 1,8 m unter GOK festgestellt. "Der Bemessungswasserstand (Oberflächenwasser) kann in Höhe der Geländeoberkante angesetzt werden. ... Es muss für einen ausreichenden Abfluss des Oberflächenwassers gesorgt werden." Vgl. Baugrunduntersuchung der ERWATEC Arndt mbH vom 18.01.2022, S. 8. Das Grundwasser steht damit in diesem Bereich hoch an.

Es ist beabsichtigt, das anfallenden Oberflächenwasser aus dem Plangebiet gedrosselt in den Hollgraben zu leiten.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert.

**Bewertung**

Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz. Es wird ein separater Ausgleich für das Schutzgut Wasser erforderlich.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Wasser durch die Planung beeinträchtigt wird.

**Klima, Luft**

Das Plangebiet besteht aus einer als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Da es sich bei Grünlandflächen um Flächen mit einer geschlossenen Vegetationsdecke handelt, tragen sie zur Kaltluftentstehung bei. Im Plangebiet handelt es sich um eine größere Grünlandfläche. Die Bedeutung dieser Fläche für das Schutzgut Klima/Luft ist höher einzustufen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

**Bewertung**

Das Plangebiet hat insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung beeinträchtigt wird.

**Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet wird von einer Grünlandfläche eingenommen. Im Nordosten und im Südwesten wird die Fläche von Knicks begrenzt. Die Knicks sind gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Die Knicks weisen lückige Gehölzstrukturen auf (vgl. Abb. 20 und 21). Umgeben ist das Plangebiet im

Süden von einem landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten verläuft die 'Dorfstraße', im Norden schließen sich nach einer kleineren landwirtschaftlichen Fläche Gewerbeflächen an. Im Norden und Nordwesten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.



**Abbildung 19: Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: <https://www.google.de/maps/@53.5255431,10.1689147,568m/data=!3m1!1e3>)**



**Abbildung 20: Knick im Nordosten des Plangebietes (Quelle: Büro für Bauleitplanung)**



**Abbildung 21: Graben mit Knickgehölzen im Südwesten des Plangebietes (Quelle: Büro für Bauleitplanung)**

Weitere geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche bietet weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat für die hier und in der Umgebung vorkommenden Tierarten.

**Bewertung**

Die Knicks haben aufgrund ihres naturnahen Charakters und des Schutzstatus eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz.

Die Grünlandfläche hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Planung beeinträchtigt wird.

**Landschaftsbild**

Es handelt sich beim Plangebiet um eine unbebaute Fläche, die derzeit als Grünlandfläche genutzt wird und an vorhandene Bebauung angrenzt. Aufgrund der Knicks im Nordosten und Südwesten des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung, ist hier bereits eine effektive Eingrünung vorhanden. Lediglich im Nordwesten schließt sich die freie Landschaft an. Hier wird eine Eingrünung erforderlich werden.

Eine Einbindung in die Landschaft wird daher zukünftig sichergestellt.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Innerhalb des Geländes verbleibt der Blick auf die Grünlandfläche. Die Grünlandfläche würde als Grünlandfläche erhalten bleiben und bewirtschaftet werden.

### **Bewertung**

Es ist davon auszugehen, dass, wenn die festgesetzte Eingrünung neu angelegt ist, keine weiteren Eingrünungsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt wird.

### **Mensch, menschliche Gesundheit**

Inwieweit die Errichtung einer Feuerwehr und die Nutzung durch den Bauhof Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung haben, wurde durch eine schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, erstellt am 22.06.2023, untersucht.

Gemäß Gutachten wird für den Tageszeitraum erwartet, dass der Immissionsrichtwert an den drei nächstgelegenen Immissionsorten durch den Normalbetrieb der Feuerwehr und des Bauhofes sowie Einsätze der Feuerwehr im Tageszeitraum auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht überschritten wird. Genauere Details sind dem Kapitel 3.3 dieser Begründung sowie dem Gutachten selbst zu entnehmen.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Jahr 2011 wurde von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eine Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission erstellt. Die Jahresgeruchsstunden liegen im Plangebiet zwischen 15 und 25 %. In der Regel ist die belästigungsrelevante Kerngröße von 15 % der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Dorfgebiet und Häusern im Außenbereich einzuhalten. In Einzelfällen sind jedoch Überschreitungen der Immissionswerte zulässig, wenn z. B. eine Vorbelastung durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen vorliegt.

Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 fanden Vorgespräche mit dem LLUR - Technischer Umweltschutz - statt. Die 25 % Jahresgeruchsstunden seien demnach bereits der absolute Maximalwert, der auch für Arbeitnehmer auf dem Grundstück mit der Geruchsimmission nicht überschritten werden darf. Grundsätzlich sollten die Immissionswerte aber möglichst unter 20 % der Jahresstunden liegen.

Das Plangebiet ist durch seine besondere dörflich gewachsene Lage bereits vorbelastet, so dass eine Überschreitung der Immissionswerte zulässig erscheint. Die höchste Belastung liegt im Bereich des zukünftigen Bauhofes. Die Bauhofmitarbeiter halten sich aber nur temporär auf dem Bauhof auf. Vielmehr sind sie den Großteil ihrer Arbeitszeit innerhalb des Gemeindegebietes unterwegs. Die Aufenthalts- und Büroräume des Bauhofes werden auf dem Grundstück so angeordnet, dass die 20 % Jahresgeruchsstunden nicht überschritten werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Flächen würden weiterhin als Grünlandflächen und als Siedlungsfläche genutzt werden. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen.

**Bewertung**

Gemäß schalltechnischer Untersuchung ist die Planung verträglich. Mit Beeinträchtigungen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ist temporär zu rechnen.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Mensch durch die Planung beeinträchtigt wird.

**Kultur- und sonstige Sachgüter**

Laut dem Digitalen Atlas Nord befindet sich das Plangebiet weder in einem archäologischen Interessensgebiet, noch sind Kulturdenkmäler bekannt. Generell ist 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 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.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

**Fläche**

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche aus der freien Landschaft in Anspruch genommen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es würde keine Inanspruchnahme der Grünlandteilfläche erfolgen.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

#### Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

### **C) Kurzzusammenfassung**

Die Überplanung bereitet eine zusätzliche Bodenversiegelung bzw. einen damit verbundenen Landschaftsverbrauch vor. Ebenfalls werden Knicks entwidmet und deren Gehölze erhalten.

## **5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung**

### **Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes sowie die Nutzung eines Teils der Fläche durch den gemeindlichen Bauhof geplant. Dafür wird eine 'Fläche für Gemeinbedarf' mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Öffentliche Verwaltung (hier: Bauhof)' ausgewiesen. Die vorhandenen Knicks werden entwidmet und die Gehölze erhalten. Ebenfalls wird ein freiwachsender Gehölzstreifen zur Eingrünung des Plangebietes im Nordwesten festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die 'Dorfstraße'.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Planung werden umfangreiche Flächenversiegelungen durch den Bau der Gebäude mit ihren Nebenanlagen, Hof-, Rangier- und Stellplatzflächen vorbereitet.

## **1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelung**

Versiegelung auf der 'Fläche für Gemeinbedarf' mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Öffentliche Verwaltung (hier: Bauhof)'. Bei Flächenversiegelungen erfährt der betroffene Boden auch immer Abgrabungen zur Herstellung der Fundamente.

<p>Für die 'Fläche für Gemeinbedarf' ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf der Gemeinbedarfsfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.</p> <p>Flächengröße: 8.362 m<sup>2</sup></p> <p>8.362 m<sup>2</sup> x GRZ 0,9</p>	7.526 m <sup>2</sup>	
<b>Mögliche Versiegelung</b>		<b>7.526 m<sup>2</sup></b>

Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden und erfährt keine Änderungen.

**Flächenversiegelungen insgesamt: 7.526 m<sup>2</sup>**

**2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**

Es ist festgesetzt, dass die Stellplätze der privaten Pkws der Feuerwehrkameraden und der Bauhofmitarbeiter wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind.

Da auf dieser Ebene noch nicht genau gesagt werden kann, wieviel Fläche die Stellplätze letztlich einnehmen werden, werden diese als vollversiegelt berechnet und finden sich oben unter Versiegelung der 'Fläche für Gemeinbedarf' wieder.

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

**Schutzgut Wasser**

**Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Laut 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016', stehen im Plangebiet Lehmsande über Lehm an. Lehmböden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Zudem handelt es sich um hoch anstehendes Grundwasser. Gemäß Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Regenwasser gem. ATV A 138 nicht möglich. Die Wasserhaushaltsbilanz, Fachbeitrag nach A-RW 1, erstellt als Vorababzug am 09.08.2023 von der

Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH kommt zu dem Ergebnis, dass eine extreme Schädigung des Wasserhaushaltes gegenüber dem potenziell naturnahen Referenzzustand für die Kriterien "Abfluss" und "Verdunstung" festgestellt wird. Wie das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen entsorgt wird, wurde mittels eines Entwässerungskonzeptes konkretisiert. Die Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH aus Oststeinbek hat im April 2024 ein Entwässerungskonzept erstellt. Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den Hollgraben zu leiten.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Die Ausweisung einer 'Fläche für Gemeinbedarf' mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Öffentliche Verwaltung (hier: Bauhof)' und die damit verbundenen Flächenversiegelungen werden nur sehr geringe Auswirkungen auf das Lokalklima haben. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden zudem Klimagesichtspunkte getroffen, die sich im Kapitel 5.5 wiederfinden und näher beschrieben sind.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Verlust von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt

Aufgrund der heranrückenden Bebauung können die erforderlichen Abstände zu den Knicks nicht eingehalten werden. Der schmale Grundstückszuschnitt auf der einen Seite und die erforderliche Breite des Feuerwehrgebäudes zur Unterbringung der Einsatzfahrzeuge nebeneinander auf der anderen Seite lassen dies nicht zu. Es wird daher erforderlich, die angrenzenden Knicks zu entwidmen, aber die Gehölze zu erhalten.

Es handelt sich dabei um 82 m des Knicks im Südwesten und um 200 m des Knicks im Nordosten.

Insgesamt werden Knicks mit einer Länge von 282 m entwidmet.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünlandfläche

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.

### **Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)**

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Es handelt sich um eine unbebaute Fläche, die derzeit als Grünlandfläche genutzt wird und an vorhandene Bebauung angrenzt. Aufgrund der Knicks im Nordosten und Südwesten des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung, ist hier bereits eine effektive Eingrünung vorhanden. Lediglich im Nordwesten schließt sich die freie Landschaft an. Hier ist eine Eingrünung erforderlich. Eine Einbindung in die Landschaft wird daher zukünftig sichergestellt.

## **5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG**

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Die Überhälter im Plangebiet können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden.

### **Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Es werden keine Bäume in der nötigen Stärke beseitigt. Alle größeren Bäume bleiben erhalten, somit bleiben auch die Versteckmöglichkeiten vorhanden. Auswirkungen auf das Fledermausvorkommen sind deshalb nicht zu erwarten.

Vor der Fällung von Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Großbäumen befinden. Sollte die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 01. Oktober fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

### **Haselmaus**

Die Knicks angrenzend an das Plangebiet könnten aufgrund ihrer Gehölzzusammensetzung als Lebensraum für die Haselmaus geeignet sein. Laut der 'Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen' von der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein liegt die Gemeinde Oststeinbek im Hauptverbreitungsgebiet der Haselmaus. In der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet.

### **Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Die Knicks bzw. deren Gehölze angrenzend an das Plangebiet werden komplett erhalten. Somit bleibt auch der Lebensraum der Haselmaus erhalten.

### **B) Europäische Vögel**

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Knicks und deren Überhälter sowie die weiteren Gehölze und Gebüsche innerhalb des Plangebietes bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den dichten Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (*Buchfink*, *Ringeltaube*, *Elster*), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (*Kohlmeise*, *Blaumeise*, *Buntspecht*, *Kleiber*). 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.

Die Grünlandfläche kann 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 Bebauung im Südwesten sowie die Knicks im Nordosten und Südwesten und die Straßenfläche im Südosten die Eignung der Grünlandfläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet sind. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf der Grünlandfläche ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* ausgeschlossen ist.

### **Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Umwelt einzuholen.

Vor der Fällung von Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Großbäumen befinden. Sollte die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 01. Oktober fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

### **Flora**

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

### **Fazit**

Durch die Planung ergibt sich gegebenenfalls eine Betroffenheit für Fledermäuse und Vogelarten. Wenn die genannten Fristen und Auflagen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

## **5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **A) Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **Schutzgut Boden**

Die Ausweisung einer 'Fläche für Gemeinbedarf' mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Öffentliche Verwaltung (hier: Bauhof)' führen zu Flächenversiegelungen mit den dazugehörigen Abgrabungen für die Herstellung der Gründungen für die zukünftigen Gebäude sowie der befestigten Straßen-, Hof- und Rangier- bzw. Stellplatzflächen. Die Böden weisen insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit auf, es liegt jedoch eine hohe bodenfunktionale Gesamtleistung vor (vgl. Kap. 5.2.1 B). Es werden ca. 7.526 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich vollversiegelt.

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen.

Überschüssiger Boden ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Belastete Böden sind fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Es wurden gemäß Baugrunduntersuchung stark variierende, mindertragfähige Schichten ermittelt, weshalb eine Gründung der Gebäude auf Pfählen erfolgen muss.

Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar, die gemäß § 15 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

### **Schutzgut Wasser**

Gemäß Baugrundgutachten ist die Möglichkeit einer Versickerung von Regenwasser gem. ATV A 138 aufgrund der angetroffenen hohen Wasserstände nicht möglich. Die Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH aus Oststeinbek hat im April 2024 ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wurde parallel zu diesem Bauleitplanverfahren durchgeführt. Da eine Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist, sieht das Konzept vor, das anfallende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen gedrosselt in den Hollgraben (offener Graben im Südwesten des Plangebietes) abzuleiten.

Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die neue Bebauung wird zu der Beseitigung einer Grünlandteilfläche führen. Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass auf der 'Fläche für Gemeinbedarf' mindestens 10 % als Grünflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von 0,9 nicht überschritten werden darf. Zusätzlich ist festgesetzt, dass die Stellplätze der privaten Pkws der Feuerwehrkameraden und der Bauhofmitarbeiter wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind.

Die Berücksichtigung von Klimagesichtspunkten ist möglich, z. B. ist eine Energiegewinnung durch erneuerbare Energien oder die Errichtung von Gründächern allgemein zulässig.

Die Dachflächen der zukünftigen Gebäude können zur Energiegewinnung genutzt werden, da mit dem Bebauungsplan Photovoltaikanlagen auf Dach- und Wandflächen im Plangebiet allgemein zulässig sind.

Es ist zudem vorgegeben, dass eine Eingrünung im Nordwesten des Plangebietes angepflanzt wird, ebenso werden die an das Plangebiet angrenzenden Knickgehölze erhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und freiwachsend zu entwickeln (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kap. 5.11.4). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Das geplante Vorhaben wird zu der Beseitigung einer Grünlandteilfläche führen. Geschützte Biotope werden nicht beseitigt. Es ist jedoch vorgesehen, die angrenzenden Knicks zu entwidmen, da es aufgrund des Flächenzuschnitts nicht möglich ist, mit den zukünftigen Gebäuden ausreichend Abstand zu den Knicks einzuhalten. Die Gehölze werden jedoch erhalten.

Es handelt sich dabei um 82 m des Knicks im Südwesten und um 200 m des Knicks im Nordosten. Insgesamt werden Knicks mit einer Länge von 282 m entwidmet.

Es ist vorgesehen, den Knickaustausch über ein Knick-Ökokonto zu erbringen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Eine direkte Beleuchtung der randlichen Gehölze ist unzulässig. Künstliche Lichtquellen wie z. B. Straßenlaternen überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Es handelt sich um eine unbebaute Fläche, die derzeit als Grünlandfläche genutzt wird und an vorhandene Bebauung angrenzt. Aufgrund der Knicks im Nordosten und Westen des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung, ist hier bereits eine effektive Eingrünung vorhanden. Die Knicks werden zwar entwidmet, ihre Gehölze jedoch erhalten. Lediglich im Nordwesten schließt sich die freie Landschaft an. Hier ist eine Eingrünung erforderlich.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und freiwachsend zu entwickeln (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung Kap. 5.11.4). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Eine Einbindung in die Landschaft ist daher zukünftig sichergestellt.

### **Schutzgut Mensch**

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 Plangebiet einwirken, als auch, indem sie vom Plangebiet ausgehen.

Inwieweit die Errichtung einer Feuerwehr und die Nutzung durch den Bauhof Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung haben, wurde durch eine

schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, erstellt am 22.06.2023, untersucht.

Gemäß Gutachten wird für den Tageszeitraum erwartet, dass der Immissionsrichtwert an den drei nächstgelegenen Immissionsorten durch den Normalbetrieb der Feuerwehr und des Bauhofes sowie Einsätze der Feuerwehr im Tageszeitraum auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht überschritten wird. Genauere Details sind dem Kapitel 3.3 dieser Begründung sowie dem Gutachten selbst zu entnehmen.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Jahr 2011 wurde von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eine Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission erstellt. Die Jahresgeruchsstunden liegen im Plangebiet zwischen 15 und 25 %. In der Regel ist die belästigungsrelevante Kerngröße von 15 % der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Dorfgebiet und Häusern im Außenbereich einzuhalten. In Einzelfällen sind jedoch Überschreitungen der Immissionswerte zulässig, wenn z. B. eine Vorbelastung durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen vorliegt.

Das Plangebiet ist durch seine besondere dörflich gewachsene Lage bereits vorbelastet, so dass eine Überschreitung der Immissionswerte zulässig erscheint. Die höchste Belastung liegt im Bereich des zukünftigen Bauhofes. Die Bauhofmitarbeiter halten sich aber nur temporär auf dem Bauhof auf. Vielmehr sind sie den Großteil ihrer Arbeitszeit innerhalb des Gemeindegebietes unterwegs. Die Aufenthalts- und Büroräume des Bauhofes werden auf dem Grundstück so angeordnet, dass die 20 % Jahresgeruchsstunden nicht überschritten werden.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet gibt es keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Generell ist 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 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.

### **Schutzgut Fläche**

Die Planung bereitet die Errichtung einer Feuerwehr und die Nutzung durch den gemeindlichen Bauhof auf einer derzeit unbebauten Grünlandteilfläche vor. Es werden somit Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

### **Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)**

Es ist im Vorfeld des Baus mit der Baufeldräumung und der Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf zu rechnen.

### **Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

Während der Bauphase ist mit erheblichen Fahrzeugbewegungen im Gelände zu rechnen. Dies kann zu Geräuscentwicklungen führen. Zudem werden umfangreiche Versiegelungen für den Bau der Zuwegung und der zukünftigen Gebäude mit ihren Hof-, Stellplatz- und Rangierflächen vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen wird es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen kommen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen, sofern er nicht innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu berücksichtigen.

Zum Schutz der Insekten sind Festsetzungen zu der Beleuchtung des Plangebietes getroffen. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit

insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen wie z. B. Straßenlaternen überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

#### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima**

Durch die Planung entstehen keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen.

#### **Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es sind derzeit keine besonderen Verfahren und Stoffe bekannt.

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

#### **Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Eine Feuerwehr und eine Nutzung durch den Bauhof bergen keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet katastrophemäßig einwirken könnten.

#### **Kumulierung mit benachbarten Nutzungen und Vorhaben**

Mit benachbarten Nutzungen sind derzeit keine Kumulationen ersichtlich.

#### **B) Kurzzusammenfassung**

Die Planung wird zu der Beseitigung eines Teils einer Grünlandfläche führen. Zudem werden umfangreiche Flächenversiegelungen durch den Bau der zukünftigen Gebäude mit ihren Hof- und Rangier- bzw. Stellplatzflächen hervorgerufen. Diese Eingriffe müssen - ebenso wie die Knickentwidmungen - ausgeglichen werden.

Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731, die Witterung beim Befahren des Bodens und nach Bauende die Auflockerung des Untergrundes vor Auftrag des Oberbodens zu beachten. Sollten

Bodenmaterial von anderer Stelle aufgebracht werden, ist § 12 BBodSchG anzuwenden. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten.

Es erfolgt ein Flächenverbrauch.

## **5.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **a) Vermeidungsmaßnahmen**

- Die Gehölze der an das Plangebiet angrenzenden Knicks werden erhalten.

### **b) Minimierungsmaßnahmen**

- Mit Beachtung der DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 wird der Schutz des Ober- und Unterbodens gewährleistet.
- Mit Beachtung der DIN-Norm 18920 wird der Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gewährleistet.
- Mit der Auflockerung des Unterbodens vor dem Auftrag des Oberbodens und der Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse vor dem Befahren des Bodens wird der verbleibende Bodenbereich weiter geschützt.
- Weiterer Bodenschutz wird erreicht durch Beachtung der Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 im Falle eines Bodenauftrags von anderer Stelle.

## **5.7 Ausgleichsmaßnahmen**

### **Ausgleichsmaßnahme 1 - Zuordnung zu der Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B, Fläche: 7.526 m<sup>2</sup>**

Der Ausgleich, der für das Schutzgut Boden erforderlich wird, wird der Maßnahmenfläche, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 30 B festgesetzt wurde, zugeordnet. Es handelt sich um eine Sammelausgleichsfläche, die noch nicht komplett umgesetzt und zugeordnet ist.

Festgesetzt ist eine Entwicklung als Gras- und Krautfluren sowie das Anlegen von Gehölzinseln, wobei die Fläche weitgehend der natürlichen Entwicklung überlassen werden soll. Die Kontrolle der Ausgleichsfläche hat ergeben, dass die Entwicklungsziele bisher nur teilweise erreicht werden konnten. Zur Erreichung der Entwicklungsziele hat die Gemeinde daher nun je einen Auftrag für die ausstehenden gartenbauliche Maßnahmen (hier Anlegen von Gehölzinseln) und für die wiederkehrenden Pflegemaßnahmen (hier Mahd in mehreren Abschnitten in einem Turnus von 3 - 5 Jahren) an ein Fachbüro vergeben, sodass den Festsetzungen nunmehr entsprochen wird.

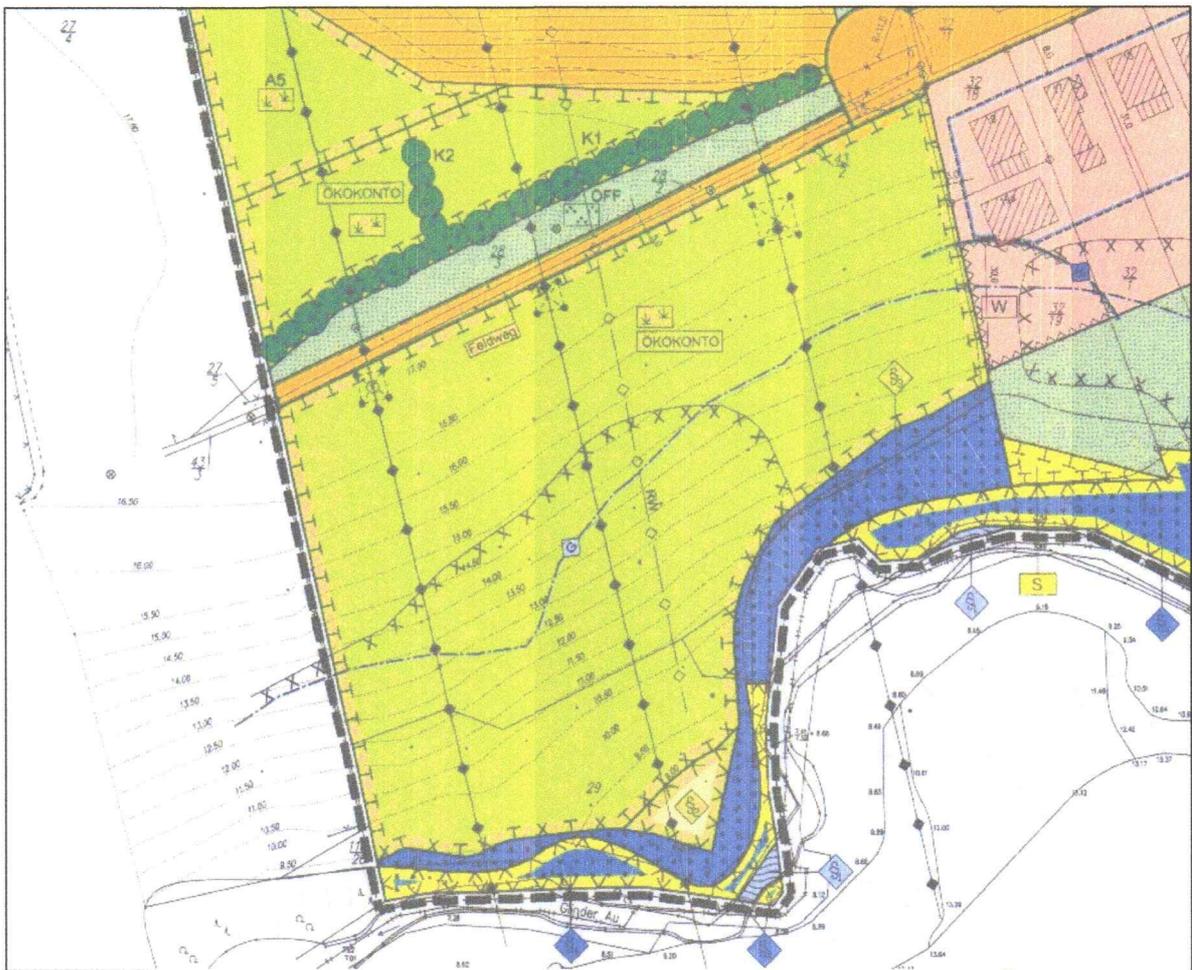


Abbildung 22: Auszug aus dem Luftbild (Quelle: <https://www.google.com/maps/@53.5374977,10.1569729,268m/data=!3m1!1e3?hl=de>)



Abbildung 23: Zustand der Fläche im Juli 2021 (Foto: Gemeinde Oststeinbek)

Im Bebauungsplan Nr. 30 B wurden 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' mit einer Größe von 32.940 m<sup>2</sup> (vgl. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 30 B) festgesetzt, wovon 16.527,10 m<sup>2</sup> für den Ausgleich des Plans benötigt wurden. Die Restfläche wurde als Sammelausgleichsfläche ausgewiesen. Diese hat demnach noch eine Größe von ca. 16.368,90 m<sup>2</sup>. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurden weitere 8.305 m<sup>2</sup> der Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Demnach verbleiben noch ca. 8.063 m<sup>2</sup> für andere Vorhaben. In der Sammelausgleichsfläche ist also noch ausreichend Fläche für die hier benötigten 7.526 m<sup>2</sup> Flächenausgleich. Es verbleiben nach der Zuordnung also noch 537 m<sup>2</sup> für weitere Vorhaben.



**Abbildung 24: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 30 B und Festsetzung des Ökokontos**  
(Quelle: [http://pubweb.itv-stormarn.de/gis/plaene/Oststein\\_BPL\\_30B.jpg](http://pubweb.itv-stormarn.de/gis/plaene/Oststein_BPL_30B.jpg))

Gemäß dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 B sind die Flächen als Gras-/Krautfluren zu entwickeln. "Dazu sind die Flächen weitgehend der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zur Vermeidung einer Verbuschung sind die Flächen in 3 - 5-jährigem Turnus abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist aufzunehmen und schadlos zu beseitigen. Zur Strukturierung sind auf rd. 5 % der Flächen Pflanzungen mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen (s. Arten-Auswahlliste) in Form von Gehölzinseln vorzunehmen. Für die Bepflanzungen sind 90 % der Gehölze als

Sträucher und 10 % als Heister mit Höhen von mind. 100 cm zu verwenden. Die Pflanzung größerer Einzelbäume ist außerhalb der Leitungsbereiche der Stromleitungen zulässig." (Vgl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 B, erstellt von Hans-Rainer Bielfeld + Kerstin Berg, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt/in BDLA, 2006, S. 24)

### **Ausgleichsmaßnahme 2 - Nutzung Knick-Konten Hemdingen im Kreis Pinneberg (207 m) und Norstedt im Kreis Nordfriesland (75 m) der ecodots GmbH, Länge: insgesamt 282 m**

Für die Beeinträchtigung von insgesamt ca. 282 m langen Knickabschnitten werden insgesamt 282 m Knick-Neuanlagen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes ist es nicht möglich, Knicks neu anzulegen, weshalb diese den Knick-Konten Hemdingen im Kreis Pinneberg, Az. 26KOM.2021-19 (207 m) und Norstedt im Kreis Nordfriesland, Az. 67.30.3-2/23 (75 m) der ecodots GmbH zugeordnet werden.

### **Ausgleichsmaßnahme 3 - Anlage einer freiwachsenden Gehölzfläche zur nordwestlichen Abgrenzung des Plangebietes, Länge: ca. 53 m**

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abzumildern, ist im Nordwesten des Plangebietes zur Abgrenzung zur freien Landschaft eine freiwachsende Gehölzpflanzung anzupflanzen (ca. 53 m). Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und freiwachsend zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kap. 5.11.4). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

## **5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung**

Die Bilanzierung erfolgt 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'*.

### **Schutzgut Boden**

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Da es sich im Plangebiet jedoch um einen Boden mit einer hohen bodenfunktionalen Gesamtleistung handelt, wird

hier der Ausgleich um 100 % erhöht und auf 1 : 1 für diesen Teilbereich heraufgesetzt. Bei den Vollversiegelungen ergibt sich daher ein Ausgleichsbedarf von 7.526 m<sup>2</sup> (7.526 m<sup>2</sup> x 1).

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist es erforderlich, dass intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden. Im vorliegenden Fall werden der Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B 7.526 m<sup>2</sup> zugeordnet.

### **Schutzgut Wasser**

Gemäß Baugrundgutachten ist die Möglichkeit einer Versickerung von Regenwasser gem. ATV A 138 aufgrund der angetroffenen hohen Wasserstände nicht möglich. Die Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH aus Oststeinbek hat im April 2024 ein Entwässerungskonzept erstellt. Da eine Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist, sieht das Konzept vor, das anfallende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen gedrosselt in den Hollgraben (offener Graben m Südwesten des Plangebietes) abzuleiten. Ein zusätzlicher Ausgleich für das Schutzgut Wasser wird daher nicht erforderlich.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Es werden insgesamt ca. 282 m lange Knickabschnitte aufgrund der heranrückenden Bebauung beeinträchtigt. Es handelt sich dabei um 82 m des Knicks im Südwesten und um 200 m des Knicks im Nordosten.

Es ist vorgesehen, den Knickaustausch über die Knick-Konten Hemdingen im Kreis Pinneberg (207 m) und Norstedt im Kreis Nordfriesland (75 m) der ecodots GmbH zu erbringen.

Die Knick-Gehölze außerhalb des Plangebietes werden erhalten. Weitere geschützte Biotope werden nicht beseitigt oder beeinträchtigt.

Es ist ebenfalls erforderlich, zum Schutz des Landschaftsbildes im Nordwesten des Plangebietes eine freiwachsende Gehölzpflanzung anzulegen (siehe Schutz des Landschaftsbildes).

Gemäß dem Runderlass stellen Beseitigungen von 'Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz' keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' dar. Die Beeinträchtigungen gelten deshalb mit der Ausgleichsmaßnahme, die für das Schutzgut 'Boden' erbracht wird, als ausgeglichen, wenn diese auch positive Auswirkungen auf

das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' hat. Diese Bedingung ist im vorliegenden Fall erfüllt.

### Landschaftsbild

Aufgrund der Knicks nordöstlich und südwestlich des Plangebietes ist hier bereits eine effektive Eingrünung vorhanden. Lediglich im Nordwesten schließt sich die freie Landschaft an. Hier ist eine freiwachsende Gehölzeingrünung festgesetzt. Eine Einbindung in die Landschaft ist daher zukünftig sichergestellt.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und freiwachsend zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kap. 5.11.4). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

### Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Eingriff	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- pflichtige Fläche	Ausgleichs- Fläche
<b>Schutzgut Boden</b> <u>Flächenversiegelungen</u> Vollversiegelungen <span style="float: right;">7.526 m<sup>2</sup></span>	1 : 1	7.526 m <sup>2</sup>	<b>Schutzgut Boden</b> <u>Ausgleichsmaßnahme 1</u> Nutzung gemeindeeigene Sammelausgleichsfläche im B-Plan Nr. 30 B  <span style="float: right;">Fläche: 7.526 m<sup>2</sup></span>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <b>Summe Schutzgut Boden</b>		<b>7.526 m<sup>2</sup></b>	<b>7.526 m<sup>2</sup></b>
<b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b> Beeinträchtigung eines Knickabschnittes im Südwesten  <span style="float: right;">Länge: 82 m</span>	1 : 1	82 m	<u>Ausgleichsmaßnahme 2</u> Nutzung Knick-Konto Hemdingen im Kreis Pinneberg, Az. 26KOM.2021- 19  <span style="float: right;">Länge: 207 m</span>
Beeinträchtigung eines Knickabschnittes im Nordosten  <span style="float: right;">Länge: 200 m</span>	1 : 1	200 m	Nutzung Knick-Konto Norstedt im Kreis Nordfriesland, Az. 67.30.3-2/23  <span style="float: right;">Länge: 75 m</span>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <b>Summe Schutzgut Boden</b>		<b>282 m</b>	<b>282 m</b>

Eingriff	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- pflichtige Fläche	Ausgleichs- Fläche
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>  Bebauung einer Grünlandfläche	qualitativ	kein Flächenbezug	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>  <u>Ausgleichsmaßnahme 3</u> Pflanzung freiwachsender Gehölzeingrünung im Nordwesten des Plangebietes

Die Eingriffe werden durch die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

## 5.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

### a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches

Die Anordnung des Gebietes wurde mehrfach besprochen. Letztendlich hat sich die Gemeinde für diese vorliegende Variante entschieden.

### b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Die Gemeinde beabsichtigt, ein Feuerwehrhaus mit angegliederter Bauhofnutzung neu zu errichten. Die Fläche muss für die Feuerwehrleute im Einsatzfall gut erreichbar und daher zentral gelegen sein. Außerdem muss die Gemeinde auch Zugriff auf diese Fläche haben. Dies ist vorliegend der Fall. Aus diesem Grund wurde sich für die Überplanung dieser Fläche entschieden. Andere Flächen erfüllten die erforderlichen Kriterien nicht.

## 5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Ausweisung einer 'Fläche für den Gemeinbedarf' erfolgen erhebliche Flächenversiegelungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben werden. Außerdem werden Knickabschnitte beeinträchtigt.

## 5.11 Zusätzliche Angaben

### 5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Zur Vermessung des Grundstücks wurde eine Vermesser-Grundlage vom Büro Sprick & Wachsmuth Vermessung am 10.01.2023 erstellt.

Die ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft mbH hat eine Baugrunduntersuchung am 18.01.2022 durchgeführt.

Eine Schalltechnische Untersuchung wurde von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG am 22.06.2023 erstellt.

Ein Vorabzug zur Wasserhaushaltsbilanz, Fachbeitrag nach A-RW 1 sowie ein Entwässerungskonzept wurde von der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH im November 2023 und im April 2024 erstellt.

Ein Ortsteilentwicklungskonzept (OEK) für den Ortsteil Havighorst der Gemeinde Oststeinbek wurde von dem Büro BSR - Büro für Stadt- und Regionalentwicklung im Dezember 2021 erstellt.

Weitere technische Verfahren wurden nicht verwendet.

#### **5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

#### **5.11.3 Monitoring**

Die Planung schafft Baurechte, die zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen werden. Nachdem die Flächenversiegelungen erfolgt sind, ergeben sich durch diese keine weitergehenden Auswirkungen für die Umwelt, so dass ein Monitoring hier nicht erforderlich ist.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch weitere Überprüfungen, auch nach der Fertigstellung der Bebauung, notwendig und ggf. Pflegemaßnahmen sowie Nachpflanzungen durchzuführen.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Vorgaben eingehalten werden. Sollten sie nicht eingehalten werden und es wird zu viel Boden versiegelt oder unsachgemäß mit ihm umgegangen, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um den Vorgaben wieder zu entsprechen.

#### 5.11.4 Pflanzanweisung

##### **Gehölzpflanzung**

Die Gehölzpflanzung ist zweireihig zu pflanzen. Zwischen den Reihen beträgt der Abstand 1,00 m, zu dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand ebenfalls jeweils 1,00 m. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Gehölzreihe sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind Gehölzarten aufgeführt, die für die Gehölz-Bepflanzung geeignet sind.

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

##### **Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage von freiwachsenden Gehölzflächen**

###### **Heister**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

###### **Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere (mehrere Arten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Die Gehölzflächen sind lediglich dann einzuzäunen, wenn sich im Laufe der Entwicklung zeigt, dass durch übermäßigen Wildverbiss das Heranwachsen unterbunden wird. Im Falle einer Errichtung eines Wildschutzzaunes ist dieser nach erfolgreichem Anwuchs der Gehölze restlos zu entfernen.**

### **5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Es ist geplant, eine Feuerwehr mit angegliederter Bauhofnutzung neu zu errichten. Aus diesem Grund wird mit dieser Planung eine 'Fläche für Gemeinbedarf' mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Öffentliche Verwaltung (hier: Bauhof)' festgesetzt. Um die geplanten Gebäude zu errichten, wird die Entwidmung von insgesamt 282 m langen Knickabschnitten erforderlich. Diese werden im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen. Der Ausgleich wird über Knick-Konten erbracht. Eine freiwachsende Gehölzeingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes im Nordwesten des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft ist vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan werden umfangreiche Flächenversiegelungen vorbereitet. Aufgrund der hohen bodenfunktionalen Gesamtleistung wird ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 erforderlich. Dieser wird der Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B zugeordnet.

### **5.13 Referenzen**

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG

- Ortsteilentwicklungskonzept (OEK) für den Ortsteil Havighorst der Gemeinde Oststeinbek, Dezember 2021

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- [https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg\\_2009/](https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/)
- [https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/\\_1.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/_1.html)
- [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_1a.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_1a.html)

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO)

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, 2006

#### DIN-NORMEN

- 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', 2014
- 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten', 2018
- 19731 'Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial', 1998
- 19639 'Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben', 2019

#### ERWATEC ARNDT INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUGRUNDGUTACHTEN UND UMWELTECHNIK MBH

- Baugrunduntersuchung-Nr. 122101.1 in 22113 Oststeinbek/Havighorst, Dorfstraße, 18.01.2022

#### GEMEINDE OSTSTEINBEK

- Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek, 1987, Fortschreibung 2017
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek, 2001

#### HANS-RAINER BIELFELD + KERSTIN BERG, DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT/IN BDLA

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 B

#### LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME

- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016
- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016

#### LANDESREGIERUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2022, <http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=NatSchG+SH&psml=bsshoprod.psml&max=true>
- Geodateninfrastruktur Schleswig-Holstein, Digitaler Atlas Nord, <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>
- Umweltportal Schleswig-Holstein, [https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thallgemein&bgLayer=sgx\\_geodatenzentrum\\_de\\_de\\_basemapde\\_web\\_raster\\_grau\\_DE\\_EPSG\\_25832\\_A\\_DV&layers\\_opacity=7c580a03df586bef08b9a9bddd76bdea&E=557334.96&N=6025073.13&zoom=4&layers=86baf29d99c7f3656f9c9280f61027ad&layers\\_visibility=25bb4e2975ac1a9ad61cdcd5d8967900](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thallgemein&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_A_DV&layers_opacity=7c580a03df586bef08b9a9bddd76bdea&E=557334.96&N=6025073.13&zoom=4&layers=86baf29d99c7f3656f9c9280f61027ad&layers_visibility=25bb4e2975ac1a9ad61cdcd5d8967900)

#### LANDWIRTSCHAFTSKAMMER SCHLESWIG-HOLSTEIN

- Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsberechnung zur Geruchsimmission, 01.06.2011

**MASUCH + OLBRISCH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH**

- Vorabzug zur Wasserhaushaltsbilanz, Fachbeitrag nach A-RW 1, November 2023
- Entwässerungskonzept, April 2024

**MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN**

- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, 1999

**MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME**

- Naturschutzrecht für Schleswig-Holstein, 2016
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, 2013 gemeinsam herausgegeben mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

**MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG**

- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn (2020)

**SPRICK & WACHSMUTH VERMESSUNG**

- Vermessergrundlage, 10.01.2023

**TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GMBH & Co. KG**

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 25 im Ortsteil Havighorst der Gemeinde Oststeinbek, 22.06.2023

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek hat diese Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 in ihrer Sitzung am 07. Oktober 2024 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Oststeinbek, den 08.01.2025



  
.....  
**Jürgen Hettwer**  
**(Bürgermeister)**