

1. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan Nr. 25

Ortsteil Havighorst

**"Gebiet nördlich und westlich der
Dorfstraße, östlich der Landesgrenze zu
Hamburg und südlich der Straße Am
Steinbeker Hof"**

Begründung

GEMEINDE OSTSTEINBEK

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Angaben zum Bestand	5
2.	Anlass und Ziele der Planung	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Ziele der Planung	6
3.	Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes	6
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich	9
3.4	Immissionsschutz	10
3.4.1	Geruchsimmissionen	10
3.4.2	Verkehrslärm	11
3.4.3	Elektrische und magnetische Felder	12
3.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	13
3.6	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	14
4.	Flächen und Kosten	14

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten zulässigen Nutzungen nach ihrer Art und Größe in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in seiner Neufassung vom 05.09.2001 nicht aufgeführt sind.

Verfahrensschritt:	Datum:
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	16. 12.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	07.07. bis 07.08.2003
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	04.07.2003
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.02.2004
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	01.03. bis 01.04.2004
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	26.04.2004

1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek

Die Gemeinde Oststeinbek im Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein (**Regionalplan** Stand 07/1998) ist als Achsenraum in Fortsetzung Hamburger Entwicklungsachsen eingestuft. Der gesamte Bereich zwischen Hamburg, dem Sachsenwald sowie den Autobahnen Hamburg - Berlin und Hamburg - Geesthacht bleibt durch eine starke siedlungsmäßige und wirtschaftliche Dynamik bestimmt. Da hier weiterhin eine Konzentration der Siedlungsentwicklung in Schwerpunkten erfolgen soll, ist dem - nach dem Regionalplan - auch im Achsenraum Oststeinbek/Glinde Rechnung zu tragen. Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und der engen Verflechtungen mit Hamburg kommt in der Gemeinde Oststeinbek die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen in Betracht. Den starken Entwicklungsimpulsen soll durch die innere Verdichtung der Siedlungsgebiete und Ausweisung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen im Achsenraum unter Berücksichtigung des Schutzes der schon stark belasteten Natur und Landschaft sowie des steigenden Bedürfnisses nach Naherholung nachgekommen werden. Hinsichtlich der Lage und der örtlichen Verteilung soll das **Entwicklungsgutachten Südstormarn** einen Anhalt bieten.

Nach diesem Gutachten aus dem Jahre 1994 soll der nicht direkt im Achsenraum gelegene Ortsteil Havighorst seine örtliche Identität als ländliche Siedlung bewahren und eine geringfügige Entwicklung entsprechend dem örtlichen Bedarf stattfinden. Um den gesamten Ortsteil ist eine Abgrenzung der Siedlung und die Ausprägung und Gestaltung des Ortsrandes als Übergang in die Landschaft vorzusehen. Dabei legen die Verfasser des Entwicklungsgutachtens Wert auf die Feststellung, dass die kartographischen Grenzen im M 1:50.000 schematisiert sind und keine starren, exakten Abgrenzungen darstellen. Vielmehr ist von größeren Überschneidungsbereichen auszugehen.

Westlich der Ortslage Havighorst ist ein Grünzug gekennzeichnet, der die dörfliche Siedlung zum Landschaftsraum abgrenzt. Dieser soll langfristig sicherstellen, dass wertvolle Landschaftsräume im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung als Abstandsfläche erhalten bleiben. Der Ortsrand ist hier als Übergang zur Landschaft zu gestalten.

Die zur Arrondierung vorgesehenen Bauflächen „Am Steinbeker Hof“ im Norden und an der Dorfstraße im Süden greifen geringfügig in diesen schematisierten Grüngürtel hinein. Die Verträglichkeit mit der übergeordneten Zielvorgabe des Entwicklungsgutachtens wird angesichts der geringen Flächengröße und der Ausweitung des Geltungsbereiches um Flächen, die zur Gestaltung des Ortsrandes mit beitragen, als grundsätzlich gegeben beurteilt, da die Funktionsfähigkeit des Freiraums westlich von Havighorst im Wesentlichen erhalten bleibt. Die Verträglichkeit wird im Hinblick auf die Planungsabsicht im Detail wie folgt beurteilt:

Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die arrondierten Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Die zu erwartende Versiegelung durch sechs neue Baugrundstücke ist durch die Aufwertung von angrenzenden Flächen ausgleichbar. Aufgrund der geringen Flächengröße der neuen Bauflächen bei Berücksichtigung der Gesamtausdehnung des Grüngürtels sind wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft nicht zu erwarten. Zudem werden Freiflächen, die direkt an die Siedlungsfläche angrenzen, neu mit einbezogen und als Ausgleichsflächen aufgewertet, so dass diese zukünftig für den Naturhaushalt einen höheren Wert aufweisen.

Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen

„Am Steinbeker Hof“ sind Beeinträchtigungen des Knicks (Restbestand) zu erwarten, da drei Knickdurchbrüche à 4 m (= 12 m) sowie eine Reduzierung der Knicklänge für die Wendeanlage von 21 m erforderlich sind und der verbleibende Knick durch die heranrückende Bebauung beeinträchtigt wird. Diese Eingriffe sind ausgleichbar. Die rückwärtige Fläche im Süden an der Dorfstraße ermöglicht den Bau von zwei Einzelhäusern, die bis zu einem Knick reichen. Dieser bereits erheblich beeinträchtigte Knick kann als Grundlage einer zukünftigen Abgrenzung zur Landschaft wieder aufgewertet werden. Zukünftig wird auch er durch die heranrückende Bebauung in seiner ökologischen Funktion beeinträchtigt werden. Auch dieser Eingriff ist ausgleichbar. Die ansonsten beanspruchten landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen keine Lebensräume mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz dar.

Erhalt prägender Landschaftsstrukturen / Erhalt der örtlichen Identität

Eine Beseitigung von prägenden Landschaftsstrukturen wie Solitärbäume ist nicht erforderlich. Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt und neue Ortsrandstrukturen (Knickneuanlage und Obststreuwiese) ergänzt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Arrondierungsflächen sowie der Vorgabe einer Höhenbegrenzung ist die örtliche Identität nicht gefährdet.

Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und Gliederung des Siedlungsraumes

Eine Tendenz zur Zersiedelung ist hier nicht zu befürchten, da der bauliche Anschluss an die Ortslage Havighorst gesichert ist. Es handelt es sich um eine sinnvolle Anbindung vorhandener Bauflächen im Außenbereich im Norden (vier Baugrundstücke) und eine Abrundung im Süden (2 Baugrundstücke). Erschließungsstraßen sind jeweils vorhanden. Die Entwicklung des Ortsteils Havighorst wird nach Westen durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen am Ortsrand in Verbindung mit der Ortsrandgestaltung zukünftig eindeutig begrenzt. Ein weiteres Hineingreifen in den regionalen Grünzug ist somit ausgeschlossen und der Erhalt des Zwischenraums langfristig gesichert.

Freiraumerholung

Der Freiraum westlich von Havighorst ist einer der wenigen östlich von Hamburg, die noch relativ unzerschnitten und im Kernbereich wenig verlärmert sind. Die Erlebniswirksamkeit ist lediglich durch die dreifache Trasse der Hochspannungsleitung eingeschränkt. Er ist vorrangig für landschaftsbezogene Erholung zu sichern. Die Qualität der Freiraumerholung wird durch die Arrondierung von Wohnbauflächen unter Einbindung vorhandener Bebauung im Außenbereich nicht wesentlich beeinträchtigt, da der bauliche Zusammenhang gewahrt bleibt.

Der zur Zeit gültige **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Oststeinbek stellt den größten Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 bereits als Dorfgebiet (MD) dar. Lediglich die im Rahmen der Neuaufstellung der Satzung arrondierten Bereiche sind noch als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die zwischenzeitlich eingeleitete Entwicklung erfordert somit für diese Teilbereiche eine Abänderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Die Umwandlung in ein MD-Gebiet und zu einem kleinen Teil in eine Wohnbaufläche entspricht weiterhin den landesplanerischen Vorgaben und dem Grundgedanken der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt im Nordwesten des Ortsteils Havighorst, nördlich und westlich der Dorfstraße, östlich der Landesgrenze zu Hamburg und südlich der Straße „Am Steinbeker Hof“. Es handelt sich um den nordwestlichen Ortsrand, während nach Süden und insbesondere Osten die bebaute Ortslage angrenzt. Der Geltungsbereich der Ursprungsfassung von 3,8 ha wird um 6,03 ha erweitert, so dass die Gesamtfläche neu 9,83 ha beträgt.

1.4 Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich der Satzung ist weitgehend dörflich strukturiert. Neben landwirtschaftlichen Betrieben mit ihren Haupt- und Nebengebäuden finden sich u. a. Wohngebäude, kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, ein Landgasthof, ein Bauernmarkt und Lagerflächen für landwirtschaftliche Erzeugnisse und/oder Geräte. Insgesamt ist eine große Vielfalt an Nutzungen vorhanden, wodurch ein lebendiges Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO deutlich sichtbar wird. Die im Vergleich zum Ursprungsplan arrondierten Flächen werden landwirtschaftlich, überwiegend als Weide, genutzt. Im Bereich der Dorfstraße befinden sich einige Großbäume, an der Straße „Am Steinbeker Hof“ und im Süden nördlich der Dorfstraße jeweils ein nach dem Landesnaturschutzgesetz geschützter Knick. Das einfache Kulturdenkmal „Durchfahrtsscheune“ (Dorfstraße 16) ist ebenso zu berücksichtigen wie die im äußersten Westen, teils innerhalb, teils außerhalb verlaufenden 3 Freileitungen der HEW (2 x 380 kV, 1 x 110 kV). Das Gelände ist relativ eben und fällt in Richtung Nordwesten ohne Geländesprünge leicht ab. Die mittlere Höhe beträgt 23 m über NN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der 1993 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 25 hat sich, aufgrund der Entwicklung des letzten Jahrzehnts, als zu restriktiv herausgestellt. Die Ursprungssatzung sieht Baugrenzen vor, die die bestehenden Gebäude sehr dicht umfassen, so dass ein Anbau an ein Gebäude und damit eine zeitgemäße bauliche Anpassung der dort ansässigen Betriebe nicht in ausreichendem Maße stattfinden konnte. Einige Anfragen wurden mit Hilfe eines Antrages für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Einzelfallprüfungen genehmigt. Ferner nahm die Abgrenzung des Geltungsbereiches im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht in jedem Falle Rücksicht auf Flurstücksgrenzen, was nunmehr mit Hilfe verbesserter Kartengrundlagen (automatisierte Liegenschaftskarte) leichter möglich ist. Schließlich haben sich „Am Steinbeker Hof“ östlich der großen Lagerhalle ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus etabliert, so dass ein straßenbegleitender Anschluss an die Eckgrundstücksbebauung zur Dorfstraße in Form einer lockeren Einzelhausbebauung einen sinnvollen Ortsrandabschluss darstellen wird.

Die Erweiterung des Dorfgebietes nach Westen ist erforderlich, um über geeignete Flächenausweisungen und Festsetzungen die Voraussetzungen für eine zukünftige erfolgreiche Entwicklung der ansässigen Betriebe zu schaffen. Insbesondere wird dadurch der Tendenz, die wirtschaftliche Existenz der ansässigen Landwirtschaftsbetriebe durch ergänzende gewerbliche Nutzungen zu sichern, planungsrechtlich entsprochen. Durch entsprechende Festsetzungen zur zulässigen Nutzung im Rahmen eines eingeschränkten Dorfgebietes wird negativen städtebaulichen Entwicklungen vorgebeugt. Im südwestlichen Bereich ist die Erweiterung mit dadurch bedingt, eine Trasse zur Entlastung der Regenwasserproblematik in den angrenzenden Baugebieten zu sichern. Der erweiterte Geltungsbereich markiert zukünftig eindeutig den Ortsrand, verhindert ein Zusammenwachsen von Baugebieten und sichert den regionalen Grünzug.

Diese behutsame Ausweitung von Wohnbauflächen im Ortsteil Havighorst ist unverzichtbar, da es im Hauptort Oststeinbek kaum noch Flächen gibt, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung anbieten. Dies macht die Entwicklung der Wohneinheiten mit einem Zuwachs von unter 3 % in den letzten acht Jahren mehr als deutlich. Die Ausweisung von insgesamt sechs neuen Baugrundstücken entspricht einer am Eigenbedarf orientierten Siedlungsentwicklung. Daher - und auch aufgrund zahlreicher Festsetzungen zur Verhinderung von unerwünschten Verdichtungsmöglichkeiten - ist davon auszugehen, dass der Ortsteil Havighorst seinen Dorfcharakter weiter bewahren wird.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Anpassung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes an die heutigen städtebaulichen Erfordernisse (städtebauliches Konzept);
- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere für die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe (Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB);
- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, somit Sicherung der Attraktivität des Ortsteils als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit der Gemeinde;
- eindeutige Festlegung der Gebietskategorien und der Nutzungsspektren als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung (städtebauliches Konzept);
- Erhalt und Ergänzung der vorhandenen ortsbildprägenden Grünstrukturen und Verbesserung der Grünordnung; dadurch auch Verbessern des lokalen Klimas (Landschaftsbild, Naturhaushalt und Lebensräume);
- langfristige Sicherung gesetzlich geschützter angrenzender Knicks durch flankierende Maßnahmen (Naturschutz).

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes

Große Teile des vorhandenen Gebäudebestandes innerhalb des Plangeltungsbereiches sind als ortsbildprägend einzustufen und in ihrer Gesamtwirkung schützenswert. Dies betrifft die Mischung der einzelnen Nutzungsarten ebenso wie das optisch abgestimmte Erscheinungsbild. Da auch neue bauliche Anlagen, die sich in das Gesamtgefüge nicht einfügen, in der Lage wären, das harmonische Bild des Dorfgebietes nachhaltig zu beeinträchtigen, macht die Gemeinde von ihrem durch § 172 Abs. 1 BauGB eingeräumten Recht Gebrauch und erlässt für den an der Dorfstraße gelegenen Bereich des Bebauungsplanes eine Erhaltungssatzung. Diese dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und hat zur Folge, dass der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen. Im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden die arrondierten Flächen an der Dorfstraße und „Am Steinbeker Hof“ als Dorfgebiet ausgewiesen und passen sich somit in den umgebenden Gebietstypus ein. Dorfgebiete dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, der Versorgung der Bewohner dienenden Handwerksbetriebe und dem Wohnen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Von den in § 5 BauNVO aufgeführten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden genehmigungspflichtige Gewerbebetriebe, soweit sie Schaustellungen von Personen oder Spielhallen und ähnliche Unternehmen betreiben, ausgeschlossen, da sie von der Art ihrer Nutzung her der erhaltenswerten Eigenart des Gebietes nicht entsprechen. Gleiches gilt für die sonst ausnahmsweise zulässigen sonstigen Vergnügungsstätten, auch wenn sie keiner Genehmigungspflicht im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung unterliegen.

Der rückwärtige Bereich der Grundstücke an der Dorfstraße ist als „eingeschränktes Dorfgebiet“ (MDe) ausgewiesen, um über Zulässigkeitsbeschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Demzufolge sind hier nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig.

Die neu geschaffenen Bauflächen im Süden nördlich der Dorfstraße werden - analog der westlich und südlich angrenzenden Bebauung - als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Von den in § 4 BauNVO aufgeführten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig bestimmt.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben innerhalb des allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt das innerhalb der Satzung benachbarte Dorfgebiet, in dem wegen der Weiträumigkeit der Grundstücke und der Nutzungsmischung ein entsprechendes Angebot seinen geeigneteren Standort finden würde.

Der Ausschluss von Tankstellen liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Shopbetrieb mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von LKWs auszulegen, ist das vorliegende, z. T. schon bebaute, allgemeine Wohngebiet ungeeignet.

Innerhalb der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 gilt, dass für die Berechnung der Grundflächenzahl die gesamte Grundstücksfläche maßgeblich ist, soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befindet. Durch die Wahrnehmung dieser vom Ordnungsgeber in § 19 Abs. 3 BauNVO eingeräumten Möglichkeit wird klargestellt, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überdeckt werden dürfen, und zwar unabhängig von der Größe dessen, was als „Bauland“ bezeichnet wird. Festgesetzte Pflanzstreifen oder Grünflächen wirken sich insoweit nicht auf die Berechnung der Grundflächenzahl aus.

Innerhalb des Dorfgebietes ist - entsprechend der vorgefundenen Situation - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei offener Bauweise bestimmt. Dieses Maß der baulichen Nutzung eröffnet die Möglichkeit zu betriebsbedingten Nachverdichtungen auf den Grundstücken. Von der Ausschöpfung der nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GRZ 0,6 wird wegen der Ortsrandlage abgesehen. Andererseits schließt die Satzung die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden darf. Innerhalb

des allgemeinen Wohngebietes ist eine GRZ von 0,3 bei offener Bauweise festgesetzt.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes zum Straßenraum und zur Vermeidung gegenseitiger Störungen sind Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.

Aus Gründen der Klarstellung und auch, um den Grundgedanken des § 6 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) aufzunehmen, gilt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m von Baugrenzen zulässig ist, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (z. B. Erker, Treppenhäuser etc.) oder Vordächer bedingt ist.

Eine Einflussnahme auf das positive Erscheinungsbild eines Quartiers ist vor allem durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe möglich. Im straßennahen Bereich des Dorfgebietes ist diese mit 34 m über NN begrenzt, was einer Höhe von ca. 10,0 m über der Fahrbahn entspricht. Im eingeschränkten Dorfgebiet beträgt die maximal zulässige Firsthöhe - ebenso wie im allgemeinen Wohngebiet - 32 m über NN. Dem Umstand des Übergangs zur freien Landschaft sowie dem teilweise abfallenden Gelände wird Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit als Höchstmaß und den Verzicht, Vorgaben hinsichtlich der Dachneigung zu geben, besteht generell die Möglichkeit, sowohl 1-geschossige Gebäude mit größeren Dachneigungen als auch 2-geschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern herzustellen. Diese Art der Festsetzung bietet sich für individuelle Hausformen an, die aus gestalterischen und funktionellen Gründen über die Eingeschossigkeit hinausgehen. Zugleich werden architektonische Kraftakte vermieden, um - nach der Definition des § 2 Abs. 5 LBO - ein gerade noch eingeschossiges Gebäude zu errichten.

Auf den Erweiterungsflächen innerhalb der Satzung ist die Errichtung von 2 Einzelhäusern im WA vorgesehen, während im MD 4 Bauplätze für Einzelhäuser entstehen können. Dies entspricht jeweils den in der Umgebung vorhandenen Haustypen. Um einer höheren Verdichtung, die sich nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken könnte, entgegenzuwirken, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Aus dem gleichen Grund ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Dorfgebietes (MD) die Mindestgröße für Baugrundstücke auf 800 m² festgesetzt, wobei Flächen innerhalb des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben. Des Weiteren entsprechen die getrennten Baufenster dem o. g. städtebaulichen Grundgedanken.

Von der Vorgabe enger gestalterischer Festsetzungen ist bewusst abgesehen worden, zumal im größten Teil des Plangeltungsbereiches die Erhaltungssatzung greift. So wird hinsichtlich der Dächer und Außenwände lediglich klargestellt, dass Dach- und Fassadenbegrünungen in allen Baugebieten zulässig sind.

Entsprechend dem Planungsziel zum ökonomischen Umgang mit Primärenergien ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie möglich. Allerdings ist zu gewährleisten, dass sie sich in die bauliche Gesamtanlage einfügen. Sie sind daher nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches zulässig. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandfläche.

Bei der Vielzahl von Einrichtungen und Betrieben ist eine Mindestregelung bezüglich der Ausgestaltung von Werbeanlagen erforderlich, um Wildwuchs zu vermeiden. Die Gesamtwerbefläche pro Grundstück darf daher 6 m² nicht überschreiten. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind nicht erlaubt.

3.3 Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich

Nach § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) haben Städte und Gemeinden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die örtlichen Erfordernisse der Ziele des Naturschutzes im Grünordnungsplan darzustellen. Dieser hat die Aufgabe, auf Basis von Bestandserhebungen zu erwartende Beeinträchtigungen aufzuzeigen, deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch geeignete Planungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen in ihren Auswirkungen zu minimieren bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Ergebnisse des Grünordnungsplans werden - soweit möglich - direkt in den Bebauungsplan als Festsetzungen bzw. in die Begründung eingearbeitet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 vorbereitet werden, können durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Maßstab der Eingriffskompensation ergibt sich aus dem Runderlass zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 03.07.1998. Danach sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden", "Wasser", "Klima/Luft", "Arten- und Lebensgemeinschaften" sowie "Landschaftsbild" auszugleichen. Insgesamt haben sich aus den Untersuchungen keine Kriterien ergeben, die eine Erweiterung der Bebauung in dem vorgegebenen Rahmen grundsätzlich ausschließen würden. Die Intensität der Eingriffe in die definierten Schutzgüter wird im Grünordnungsplan ausführlich behandelt. Für den Geltungsbereich der Ursprungsfassung wird durch die teilweise geänderten Festsetzungen - mit Ausnahme der Regenwasserleitungen - kein zusätzliches Ausgleichserfordernis ausgelöst. Im Ergebnis wird der Eingriff in den Erweiterungsbereich wie folgt beurteilt:

Der Eingriff in das Schutzgut „Wasser“ ist nicht erheblich. Der Anteil an neu versiegelten Flächen ist vergleichsweise gering. Zur Abführung wird das vorhandene Vorflutsystem genutzt, das außerhalb des Geltungsbereiches als offenes Grabensystem gestaltet ist. Zur Lösung der Gesamt-Regenwasserproblematik in Havighorst ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens auf Hamburger Gebiet geplant. Gesonderte Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ ist ausgleichbar. Im Erweiterungsbereich wird das Verhältnis der Ersatzfläche für die wasserundurchlässige Versiegelung des Bodens mit dem Faktor 0,5 ermittelt. Daraus ergibt sich für die Erweiterungsfläche von 10.398 m² ein Ausgleichsflächenbedarf von 5.228 m². Für die neue RW-Leitung - bezogen auf die Bauphase - ist ein gesonderter Ausgleich von 858 m² erforderlich. Das Gesamt-Ausgleichserfordernis für den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ beträgt 6.086 m².

Der Eingriff in das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist ausgleichbar. Für die jetzt landwirtschaftlich und zukünftig gärtnerisch genutzten Flächen ergibt sich bezüglich der Bewertung für Arten- und Lebensgemeinschaften kein Wertstufenverlust. Der Ausgleich für die zusätzlich versiegelte Fläche wird durch den Ausgleich für das Schutzgut „Boden“ mit ausgeglichen. Die Knickdurchbrüche sind im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Die verbleibenden Knicks sind als Folge der zu erwartenden Beeinträchtigung im Verhältnis 1 : 0,5 zu ersetzen. Insgesamt ist eine Knickneuanlage von 131 m erforderlich.

Der Eingriff in das Schutzgut „Klima/Luft“ ist unerheblich. Bestehende Immissionen werden über Zulässigkeitsbeschränkungen bzw. Hinweise zu Außenbauteilen geregelt. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ ist nicht erheblich. Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Festsetzungen minimiert. Ansonsten wird das Ausgleichserfordernis durch die Erfordernisse zum Schutzgut "Boden" und „Arten- und Lebensgemeinschaften“ mit kompensiert. Diese tragen mit zur Gestaltung des Ortsrandes bei.

Der Eingriff in das Schutzgut „Erholung“ ist nicht erheblich und wird durch die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in die vorgenannten Schutzgüter mit ausgeglichen.

Im Ergebnis ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 6.086 m² Fläche und 131 m Knick.

Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen stellt die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Geltungsbereiches mit insgesamt 18.366 m² dar. Es ist vorgesehen, einen dorftypischen Übergangsbereich, der zwischen Bebauung und Landschaft vermittelt, wieder neu zu entwickeln und dadurch auch die visuell-ästhetischen Defizite zu verbessern. Das Leitbild ist die Wiederherstellung einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Als Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind eine extensive Grünlandpflege, d. h. ein- bis zweimalige Mahd/Jahr, sowie der Verzicht auf Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln vorzusehen. Der dauerhafte Bestand kann z. B. über Pacht oder Patenschaften der Bewohner des angrenzenden Wohngebietes gesichert werden. Es sollte angestrebt werden, auch die angrenzenden Grünlandflächen - außerhalb des Planbereiches - mittelfristig ebenfalls einer extensiven Nutzung zuzuführen, um hier einen Schwerpunktbereich zu schaffen. Darüber hinaus werden neue Knickflächen (233 m) am Übergang zur freien Landschaft angelegt. Die Ausgleichsfläche bleibt in Privateigentum. Die Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen geschieht über einen städtebaulichen Vertrag.

Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung gilt der Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche in den Baufeldern bzw. der Quadratmeter versiegelte Verkehrsfläche.

Die ausgewiesene Ausgleichsfläche wird von dem durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 ausgelösten Erfordernis nicht vollständig beansprucht. Es besteht ein Guthaben auf dem Ökokonto von ca. 1,11 ha Streuobstwiese und ca. 102 m Knick.

Als grünordnerische Maßnahme werden außerhalb der Baugrenzen die vorhandenen Großbäume im Dorfbereich und die Solitärbäume „Am Steinbeker Hof“ als zu erhalten festgesetzt, da diese wesentlich zum unverwechselbaren Erscheinungsbild beitragen.

3.4 Immissionsschutz

3.4.1 Geruchsimmissionen

Im Rahmen eines 2. Nachtrages zum Immissionsgutachten vom 28.09.1999 ist die ECOMA Emissionsmesstechnik und Consult Mannebeck GmbH, Honigsee, am 15.05.2000 der Frage nachgegangen, welche Abstände aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebes in der Dorfstraße 20 zu berücksichtigen sind. Die Mindestabstände einer worst-case-Abschätzung mit Hilfe des noch nicht veröffentlichten Entwurfes der Richtlinie VDI 3474 (Erneuerung und Zusammenfassung „Emissionsminderung Tierhaltung“) wurden - unter Berücksichtigung der geplanten Betriebsentwicklung - ermittelt. Aufgrund der Daten ergibt sich ein Mindestabstand zu den Wohnhäusern im Dorfgebiet von 58 m. Die ermittelten Mindestabstände sind für die Gesamtanlage jeweils von den äußeren Stallteilen und von der Mitte des Güllebehälters aus in die Planzeichnung übernommen worden. Innerhalb dieser mit „Geruchsimmissionen aus der Rindviehhaltung“ gekennzeichneten Fläche ist nur landwirtschaftliche Nutzung mit dazugehörigen Betriebsgebäuden zulässig.

Die zwei landwirtschaftlichen Betriebe westlich der Dorfstraße außerhalb des Plangeltungsbereiches berühren das Satzungsgebiet mit ihren zu berücksichtigenden Mindestabständen in einem Fall nicht, im anderen Fall nur minimal im Vorgartenbereich zwischen festgesetzter Baugrenze und der Dorfstraße. Von einer Kennzeichnung ist deshalb abgesehen worden.

3.4.2 Verkehrslärm

Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms bildet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die DIN 18005, Teil 1, in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1. Bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungssatzung hat die Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch mbH, Oststeinbek, eine Lärmuntersuchung zur Feststellung notwendiger Schutzvorkehrungen erarbeitet. Dieses Gutachten vom 15.08.1990 mit ergänzender Stellungnahme vom 06.05.1993 wurde im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens in Form eines Nachtrages vom 25.07.2003 grundsätzlich überarbeitet und aktualisiert.

Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Dorfstraße führt sowohl in dem als Dorfgebiet (Bereich 1) als auch in dem als allgemeinen Wohngebiet (Bereich 2) festgesetzten Flächen zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bzw. für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Sowohl am Tage an den straßenzugewandten Fronten als auch in der Nacht an den straßenzugewandten und teilweise an den Seitenfronten der geplanten Baugrenzen der ersten Baureihe werden neben den o. g. Orientierungswerten auch die Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) für Dorfgebiete und 59/49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Die Überschreitungen betreffen tagsüber die ebenerdigen und höherliegenden Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien), sowie tags und nachts die straßenzugewandten und Seitenfronten (in allen Geschossen) im Bereich der geplanten Baugrenzen der ersten Baureihe.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Den Lärmpegelbereichen III und IV sind die in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellten Schalldämmmaße für Außenbauteile zuzuordnen:

Tabelle I:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außen- lärmpegel in dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile erfR' w, res in dB(A)	
		Wohnräume	Büroräume
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Zum Schutz der neuen Bebauung innerhalb der Baugrenzen sind passive Schallschutzmaßnahmen für folgende Bereiche festgesetzt:

Tabelle II: Passive Schallschutzmaßnahmen für Gebäude

Bereich 1: zwischen Plangrenze Nord und Am Königsberger Platz

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Abstand der Lärmpegelbereiche von der Straßenmitte für	
	straßenzugewandte Fronten	Seitenfronten
III	von 19 bis 36 m	von 14 bis 27 m
IV	bis 19 m	bis 14 m

Bereich 2: zwischen Am Königsberger Platz und Plangrenze West

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Abstand der Lärmpegelbereiche von der Straßenmitte für	
	straßenzugewandte Fronten	Seitenfronten
III	bis 22 m	bis 17 m

Darüber hinaus sind zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Außenwohnbereiche im Bereich der straßenzugewandten Fronten bzw. der Seitenfronten von neuer Bebauung in der ersten Baureihe im Bereich 1 bis zu einem Abstand von 13 m und im Bereich 2 bis zu einem Abstand von 14 m unzulässig. Wintergärten sind in diesen Bereichen zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind dort, wo der nächtliche Beurteilungspegel überschritten wird und sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen:

Bereich 1:

Straßenzugewandte Fronten: bis 55 m von der Straßenmitte
Seitenfronten: bis 48 m von der Straßenmitte

Bereich 2:

Straßenzugewandte Fronten: bis 42 m von der Straßenmitte
Seitenfronten: bis 32 m von der Straßenmitte

Entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbauten durchzuführen. Die Nachweise zum passiven Lärmschutz sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

3.4.3 Elektrische und magnetische Felder

Im Westen des Plangebietes führen, teils innerhalb, teils außerhalb des Geltungsbereiches, 3 Hochspannungsleitungen der HEW zum Umspannwerk Hamburg-Ost. Es handelt sich um zwei 380 kV- und eine 110 kV-Leitung. Der Betreiber ist im Vorfeld der Bauleitplanung um Auskunft darüber gebeten worden, welcher Abstand zum Schutze der Menschen vor den von diesen Anlagen ausgehenden elektrischen und magnetischen Feldern einzuhalten ist, um die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht zu überschreiten. Mit Schreiben vom 15.01.2003 teilte die HEW mit, dass die betreffenden Freileitungen gemäß der 26. BImSchV überprüft worden seien und die elektrischen und magnetischen Feldwerte deutlich unterhalb der festgelegten Grenzwerte liegen. Beeinträchtigungen oberhalb der Grenzwerte durch elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte sind nicht gegeben. Für den Fall von Unterbauungen seien die elektrischen Sicherheitsabstände gemäß den „Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich von 380/110-kV-Freileitungen“ einzuhalten. Für diesen Fall wird eine Beratung mit der zuständigen Fachabteilung der HEW empfohlen. Auf dieser Grundlage sind unterhalb der Hochspannungsleitungen bereits Wohngebäude - innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches - entstanden. Mit Hinweis auf die o. g. Richtlinien der HEW werden auch in dem neuen Baufeld die Baugrenzen unterhalb der Freileitung dargestellt. Die Größe des Baufeldes lässt bei Bedarf auch Ausweichmöglichkeiten zu.

Nach schriftlicher Auskunft der HEW vom 05.04.2004 treten aufgrund der feldstärkereduzierten Bauweise der Hochspannungsfreileitungen bei trockener Witterung keine Geräusche auf. Bei nebeliger oder feuchter Witterung kann es zu sogenannten Koronaentladungen kommen, die durch Wassertropfen an den Leiterseilen entstehen und sich durch ein leichtes Knistern bemerkbar machen. Die Geräuschpegel liegen dabei jedoch deutlich unterhalb der Grenzwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße und „Am Steinbeker Hof“. „Am Steinbeker Hof“ ist in Höhe der beiden hinteren Baugrundstücke unter Schonung der Solitäreichen eine Wendeanlage - bemessen für ein dreiachsiges Müllfahrzeug - vorgesehen mit einer Abstellfläche für Müllgefäße zugunsten der Gebäude Nr. 2, 4a und 4b. Im Einmündungsbereich sind die Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind hier nur Bepflanzungen bis max. 70 cm über Fahrbahnniveau. Der öffentliche Weg im Westen des Plangebietes ist zum Zwecke der Erschließung der beiden Grundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu gegebener Zeit auf einer Länge von 15 - 20 m auszubauen. Zugunsten der rückwärtigen Anlieger ist eine Aufstellfläche für Müllgefäße an der Dorfstraße eingepplant. Darüber hinaus ist die Schaffung neuer öffentlicher Verkehrsflächen nicht notwendig.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über vorhandene bzw. zu verlängernde Anlagen.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Oststeinbek verfügt über eine leistungsfähige zentrale Versorgung. Betreiber sind die Hamburger Wasserwerke. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist. Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann aus den vorhandenen Hydranten entnommen werden. Gegebenenfalls gewünschte Ergänzungen werden in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Oststeinbek, Ortswehr Havighorst, vorgenommen.

Abwasserentsorgung

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers scheidet wegen der Bodenzusammensetzung weitgehend aus. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers der Dach- und Verkehrsflächen erfolgt über das vorhandene Vorfluter-/Kanalsystem. Insgesamt wird die Menge des aufgrund der Neuausweisungen von Bauflächen zu erwartenden Regenwasseranfalls als gering betrachtet. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen problematischen Regenwasserentsorgung des Ortsteils Havighorst ist in Abstimmung mit der Wasserbehörde der Freien und Hansestadt eine Lösung vorbereitet. Auf Hamburger Gebiet soll das Oberflächenwasser durch den Havighorster Graben in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Zur zusätzlichen Sicherheit wird im Geltungsbereich neben der bereits vorhandenen Trasse eine neue Entlastungstrasse zum Hollgraben, die bis zur Gemeindegrenze reicht, planungsrechtlich gesichert, um einen ausreichenden Abfluss des aus dem übrigen Ortsteil ankommenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Das anfallende Schmutzwasser kann in das vorhandene Kanalnetz durch zusätzliche Hausanschlüsse, die auf Kosten der Anschlussnehmer hergestellt werden können, eingeleitet werden. Die zusätzlichen Baugrundstücke „Am Steinbeker Hof“ können über eine gemeinsame oder mehrere private Hebeanlage(n) an der Druckrohrleitung in der Straße „Am Steinbeker Hof“ anschließen. Träger der Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband Südstormarn.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Oststeinbek ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen, so dass eine diesbezügliche Versorgung - teils nach Erweiterung des vorhandenen Netzes - innerhalb des gesamten Plangebietes problemlos erfolgen kann.

Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Oststeinbek wird mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Plangebietes an das zu erweiternde Erdgasnetz der HGW ist möglich. Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht über die Schleswig AG. Bauherren haben mit den Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Abfall

Für die Abfallbeseitigung sind die Abfallbestimmungen des Kreises Stormarn maßgeblich.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Gemeinde Oststeinbek wird für die in der Satzung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag abschließen, um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen. Die zusätzlichen Trassen für den Regenwasserabfluss bedürfen der dinglichen Sicherung.

Weitere Schritte zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich, da die möglichen Grundstücksteilungen privatrechtlich geregelt werden und auch die nach dem Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Knicks im Privateigentum verbleiben können. Die Darstellung künftiger Flurstücksgrenzen ist als Vorschlag einer zukünftigen Aufteilung zu verstehen.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.043 m ²	6,2 %
Dorfgebiet (MD/MDe)	66.812 m ²	68,0 %
Verkehrsfläche	1.886 m ²	1,9 %
Knicks/Abpflanzungen	914 m ²	0,9 %
Ausgleichsfläche	18.366 m ²	18,7 %
Landwirtschaftliche Fläche	4.294 m ²	4,3 %
Gesamtfläche	98.315 m²	100,0 %

Die Gemeinde Oststeinbek trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25, des dazugehörigen Grünordnungsplanes sowie der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Ausgleichserfordernisses für das Baugebiet entstehen anteilig Kosten in Höhe von ca. 31.000,00 € (131 m Knick-Neuanlage à 25,00 € = 3.275,00 €; 6.086 m² Streuobstwiese á 2,56 € = 15.580,16 €, 60 Obstbäume á 200,00 € = 12.000,00 €).

Oststeinbek, den 23. NOV. 2004




Bürgermeister