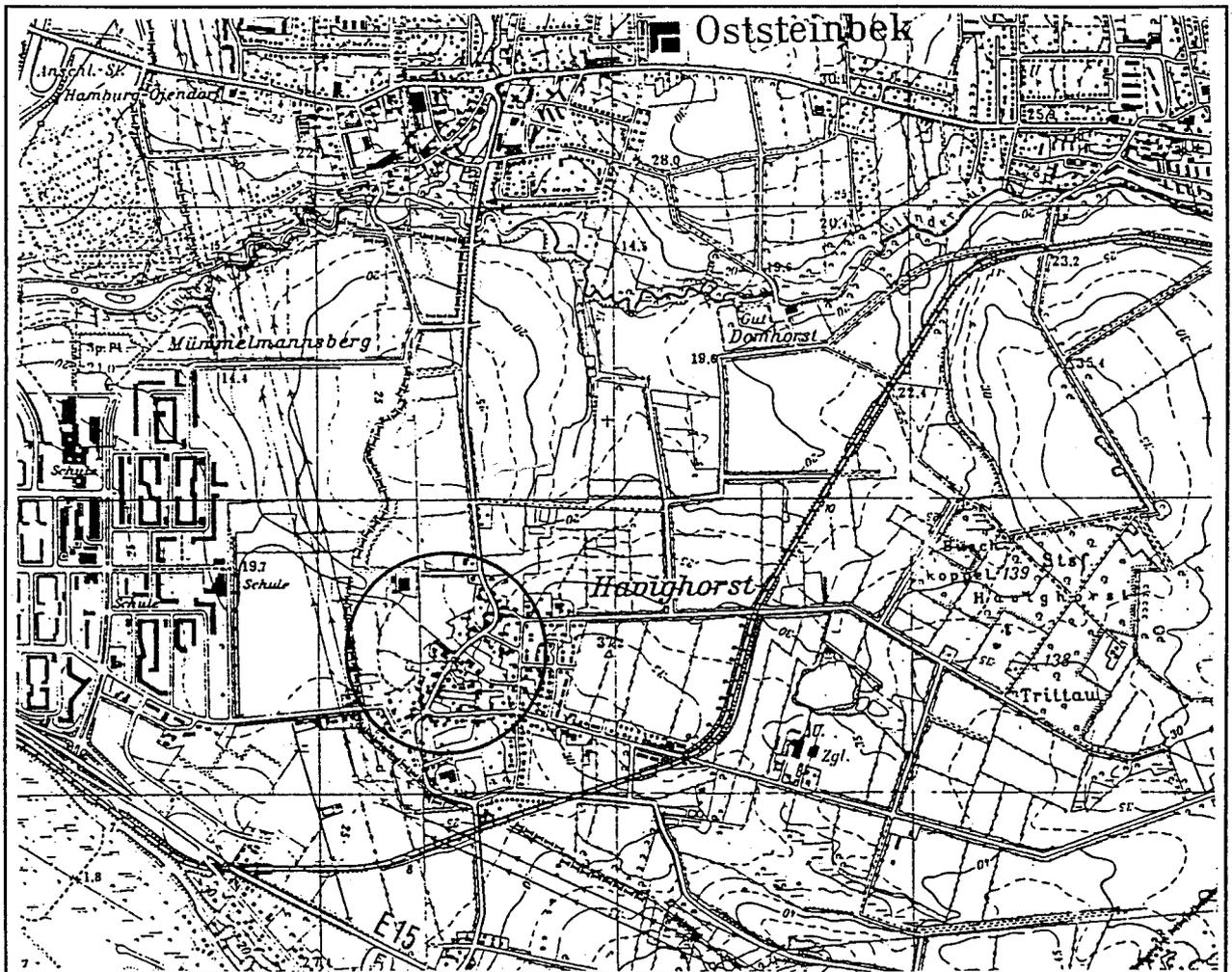


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 25  
der Gemeinde Oststeinbek  
(Kreis Stormarn)

## Gebiet:

Westlich Dorfstraße zwischen Kreuzungsbereich Boberger Straße /  
Dorfstraße im Westen und Krähenberg / Dorfstraße im Norden  
- Ortsteil Havighorst -



**PLANUNGSBÜRO J. ANDERSSON**  
- Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12a - 23556 Lübeck  
Telefon 0451 / 87 9 87-0 \* Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

**SATZUNG**

3...Ausfertigung

## INHALTSVERZEICHNIS

### für die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Oststeinbek (Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite	3
2.	Lage des Baugebietes	Seite	3
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite	3
4.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	5
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	5
	a) Wasserversorgung	Seite	5
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	5
	c) Gasversorgung	Seite	5
	d) Fernwärme	Seite	5
	e) Fernsprechversorgung	Seite	6
	f) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite	6
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite	6
	h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite	6
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	6
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	7
8.	Maßnahmen zur Erhaltung baulicher Anlagen unter Eigenart des Gebietes	Seite	7
9.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	7
10.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	8
11.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	8
12.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	9
13.	Hinweise	Seite	9
14.	Beschluß über die Begründung	Seite	9
15.	Arbeitsvermerke	Seite	9

Anlage 1: Lärmuntersuchung von Masuch und Olbrisch vom 25.8.1990

Anlage 2: Stellungnahme von Masuch und Olbrisch vom 6.5.1993

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 25

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek in der Fassung der 11. Änderung, die mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 02.06.1988 genehmigt wurde.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro J. Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

Auf die Übernahme der Höhenschichtenlinien aus der Deutschen Grundkarte wird verzichtet, da sich hieraus keinerlei Auswirkungen auf die geplante Bebauung ergeben.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 25 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVOBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) Die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV. 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I vom 22. Januar 1991).

### 2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt im Ortsteil "Havighorst" der Gemeinde Oststeinbek und beinhaltet in etwa den westlichen Ortsrand entlang der "Dorfstraße" (Kreisstraße 100 -K 100-).

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 25 werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die direkt an der Dorfstraße (K 100) liegen, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO in 1- und 2-geschossiger Bauweise festgesetzt. Dieser Bereich ist weitgehend dörflich strukturiert.

Der rückwärtige Bereich wird als "eingeschränktes Dorfgebiet" (MDe) nach § 5 i.V. mit § 1(5) BauNVO festgesetzt, um eine nicht dem Gebiet entsprechende Bebauung zu verhindern. Weitere Festsetzungen werden im Textteil "B" getroffen.

Der vorhandene Gebäudebestand ist trotz Einbaus "moderner" Fenster, neuzeitlicher Dacheindeckung sowie durch teilweise vorgenommener Veränderungen der Fassade als ortsprägend einzustufen und schützenswert. Um weitere unmaßstäbliche Veränderungen zu verhindern bzw. weitere bauliche Veränderungen im Geltungsbereich zu vermeiden, wird zum Schutz des Ortsbildes und der Eigenart des Gebietes für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes nach § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB ein "Gebot zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Baugebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt" festgesetzt. Dazu wird nachfolgend § 172 (1) BauGB wiedergegeben:

Erhaltung baulicher Anlagen unter Eigenart von Gebieten  
(Erhaltungssatzung)

- (1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen
1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3)
  2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
  3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Abbruch die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 (2) entsprechend anzuwenden.

Die festgesetzten Baugrenzen nehmen dabei einerseits Rücksicht auf die vorhandene Bebauung, andererseits werden für notwendige Erweiterungen Flächen zur Verfügung gestellt, soweit es die Interessen des Schutzes des Ortsbildes zulassen.

Lediglich das gemäß Darstellung ohne Normcharakter gekennzeichnete einfache Kulturdenkmal ("Durchfahrtscheune") wird nicht mit Baugrenzen bzw. Baulinien umschlossen, da der Erhaltungszustand sehr schlecht ist und der aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen sehr ungünstige Standort unmittelbar an der Dorfstraße nicht durch entsprechende Festsetzungen festgeschrieben werden soll. Deshalb wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und der angrenzenden Bauflucht -entsprechend zurückgesetzt- eine überbaubare Fläche festgesetzt, um hier eine Neubaumöglichkeit zu schaffen, die selbstverständlich auch dem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde gemäß § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB unterliegt.

Weitere Neubaumöglichkeiten sind für etwa 3 Einfamilienhäuser vorgesehen. Hiermit werden bestehende Baulücken geschlossen.

Für die zulässige 2-geschossige Bebauung setzt der Bebauungsplan die "offene Bauweise" -O- mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest; für den 1-geschossigen Bereich gilt eine Grundflächenzahl von 0,3. Es sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Bebauungsplan nimmt auch Rücksicht auf den vorhandenen, überwiegend alten Bestand an Einzelbäumen. Diese Bäume wurden eingemessen und (mit einer Ausnahme) nach § 9 Absatz 1 Satz 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

4. **Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird aufgestellt, um den ortsbildprägenden Charakter sicherzustellen und städtebaulich bezüglich der weiteren Entwicklung zu ordnen.

5. **Ver- und Entsorgung des Baugebietes**

a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Oststeinbek wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke GmbH" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die "SCHLESWAG AG" mit elektrischer Energie versorgt. Die notwendigen Einrichtungen zum Anschluß neuer baulicher Anlagen stehen zur Verfügung.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn von Erschließungs- oder Bauarbeiten unterrichtet werden.

c) **Gasversorgung**

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Ortsteil "Havighorst" ist jedoch hieran angeschlossen.

d) **Fernwärme**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Die Gemeinde behält sich jedoch entsprechende Untersuchungen und Entscheidungen vor.

e) **Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Oststeinbek ist an das Telefonnetz "Hamburg" der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Deutsche Bundespost soll ca. 12 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.

Eine Erdverkabelung mit Breitbandkabel des gesamten Baugebietes für den Fernseh- und Rundfunkempfang wird angestrebt.

f) **Beseitigung des Schmutzwassers**

Die Gemeinde Oststeinbek ist Mitglied des "Zweckverbandes Südstormarn", der die Schmutzwasserentsorgung zentral sicherstellt.

g) **Beseitigung des Oberflächenwassers**

Auch die Beseitigung des Oberflächenwassers ist Aufgabe des Zweckverbandes Südstormarn. Der Abfluß ist über Sielleitungen und vorhandenes Vorflutsystem gewährleistet.

Zur Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Gemeinde Oststeinbek angestrebt, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Baugrundstück versickern zu lassen, sofern die Bodenbeschaffenheit dazu geeignet ist.

h) **Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Oststeinbek ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Oststeinbek", Ortswehr Havighorst, sichergestellt. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Ggf. notwendige Ergänzungen werden in Abstimmung mit der Wehr vorgenommen.

6. **Verkehrliche Erschließung des Baugebietes**

Die Erschließung ist durch die ausgebaute "Dorfstraße" (K 100) bereits vorhanden.

**Ruhender Verkehr**

Entlang der Dorfstraße (K 100) ist die Anlegung öffentlicher Parkplätze der gegebenen Eigentümerverhältnisse und wegen der ggf. bei deren Realisierung erforderlichen Enteignungszwänge nicht möglich. Bei Abwägung der Belange der dann betroffenen Eigentümer mit den Belangen des ruhenden Verkehrs ist der Gemeinde eine Entscheidung zu Gunsten des Verkehrs nicht möglich (Verhältnismäßigkeit der Mittel).

Neben den auf den Grundstücken selbst vorhandenen privaten Stellplätzen stehen öffentliche Parkplätze nur in den abzweigenden Seitenstraßen zur Verfügung. Andererseits kommt jedoch ein Abstellen von Fahrzeugen am Rand der Dorfstraße den Interessen einer Beruhigung bzw. Verlangsamung des Verkehrs im Ortsteil entgegen.

7. **Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes**

Der Bestand an erhaltenswerten, ortsbildprägenden Einzelbäumen wurde vollständig eingemessen. Der Bebauungsplan setzt (mit einer Ausnahme) diese nach § 9 Absatz 1 Satz 25b BauGB als zu erhalten fest.

Lediglich der vorhandene Baum auf dem Grundstück Dorfstraße 20 wird nicht festgesetzt, da er innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

8. **Maßnahmen zur Erhaltung baulicher Anlagen unter Eigenart des Gebietes**

Der Ortskern des Ortsteiles Havighorst ist zwischen Schulstraße und Dorfstraße weitgehend noch dörflich strukturiert. Nach den landesplanerischen Zielsetzungen des Regionalplanes 1987 für den Planungsraum I soll die landwirtschaftliche Zone zwischen dem Gewerbegebiet Reinbek/Glinde und Hamburg mit dem Ortsteil Havighorst und dem Tal der Gliner Au als gliedernde Grünzone erhalten bleiben. Danach ist der dörfliche Charakter zu pflegen, ohne daß die Bebauung in den Außenbereich hineinwächst.

9. **Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**

Zur Feststellung notwendiger Schutzvorkehrungen gegen den Verkehrslärm auf der dem Bereich des Bebauungsplanes tangierenden Kreisstraße hat die Gemeinde eine Lärmuntersuchung durch das Büro Masuch + Olbrisch, 2000 Oststeinbek, vornehmen lassen. Dieses Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Eine Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der Dorfstraße K 100 besteht für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büroräume.

Durch die Lage der Verkehrslärmquelle im Osten der Bebauung entstehen Gebäudeeigenabschirmungen, die als Schutz für wertvolle Außenwohnbereiche im Westen der Gebäude dienen. Von daher ist es ausreichend, weitere Vorkehrungen auf Maßnahmen der Grundrißgestaltung und des passiven Lärmschutzes zu beschränken.

Für die vorhandene Bebauung im Westen des Plangeltungsbereiches wird die gegenwärtige Situation durch Festlegung zur Grundrißgestaltung und zum passiven Lärmschutz verbessert.

Fenster von Schlafräumen sind - bezogen auf die K 100 - möglichst zu Gebäudeseitenfronten oder zu straßenabgewandten Fronten hin anzuordnen. (Maßnahmen der Grundrißgestaltung).

Maßnahmen der Grundrißgestaltung sind bei Neu- und Erweiterungsbauvorhaben, Maßnahmen des passiven Lärmschutzes außerdem bei Umbauvorhaben zu beachten.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büroräume sind passive Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der folgenden Festsetzungen vorzusehen. Werden Fenster von Schlafräumen (auch Kinderzimmer) im Bereich von Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, dann sind sie mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen, deren Schalldämmmaß dem der Fenster entspricht.

Für Bereiche ohne Festsetzungen sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Lärmschutzgutachten des Büros Masuch + Olbrisch, Ingenieurgesellschaft mbH, 2000 Oststeinbek vom 15.8.1990 und die Stellungnahme vom 06.05.1993 werden der Begründung als Anlage beigefügt.

#### 10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erscheinen nicht erforderlich.

#### 11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen nicht.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Die durch den Bebauungsplan Nr. 25 getroffenen Festsetzungen sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beachten.

13. Hinweise

- a) Die Gemeinde Oststeinbek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe zu verwenden.

14. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 28.07.1993.

Oststeinbek, den 25.08.1993



Bürgermeister

---

15. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN**  
Büro für Bauleitplanung  
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck 1  
Tel. 0451 / 87 9 87-0

Aufgestellt am:	01.02.1990
zuletzt geändert/	19.09.1990
ergänzt (Stand) am:	04.02.1991
ergänzt (Stand) am:	10.09.1992
ergänzt (Stand) am:	07.12.1992
ergänzt (Stand) am:	28.07.1993

Lübeck, den 29. Juli 1993

Planverfasser