

Begründung

zum

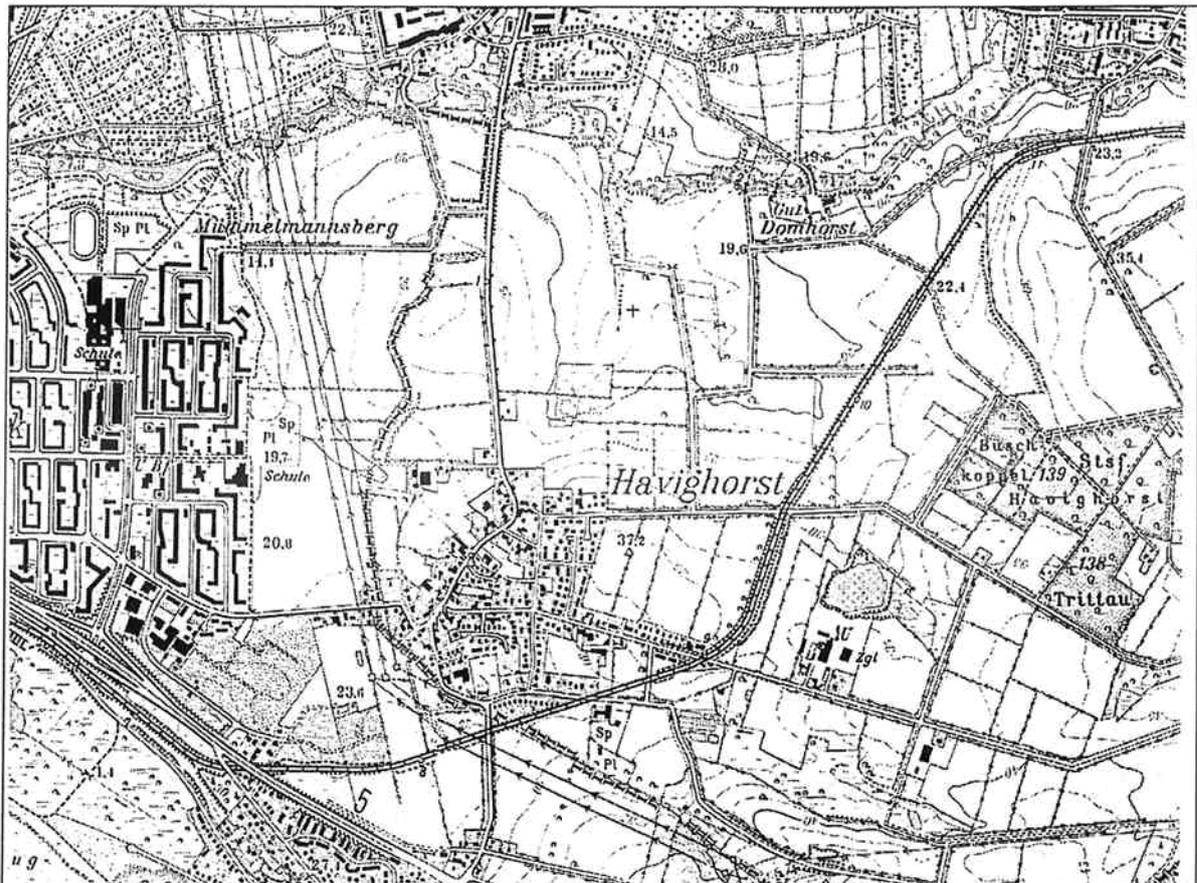
Bebauungsplan Nr. 29

der Gemeinde Oststeinbek

(Kreis Stormarn)

Gebiet: „Ortsmitte Havighorst“

Östlich „Dorfstraße“, westlich „Schulstraße“, nördlich „Ziegeleistraße“,
südlich Ortsrand einschließlich Bebauung nördlich „Waldweg“



Übersichtsplan

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

SATZUNG

...1...Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 29

der Gemeinde Oststeinbek

(Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29	Seite	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	Seite	3
1.2	Kartengrundlage	Seite	3
1.3	Vorbereitende Bauleitplanung	Seite	3
2.	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite	4
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	4
4.	Planungsvorgaben	Seite	5
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite	5
6.	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Plangebietes	Seite	7
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Plangebietes	Seite	8
8.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	Seite	9
8.1	Wasserversorgung	Seite	9
8.2	Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	9
8.3	Gasversorgung	Seite	9
8.4	Fernsprechversorgung	Seite	9
8.5	Abwasserbeseitigung	Seite	9
8.6	Feuerschutzeinrichtungen	Seite	9
8.7	Abfallentsorgung	Seite	9
9.	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	Seite	10
10.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	11
10.1	Lärmimmissionen	Seite	11
10.2	Geruchsimmissionen	Seite	12
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	13
12.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	14
13.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	14
14.	Hinweise	Seite	14
15.	Beschluss über die Begründung	Seite	15
	Arbeitsvermerke	Seite	15

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, Art. 2, S. 3113),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. für Schleswig-Holstein 2000 S. 47),

sowie

- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58 vom 22.01.1991).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:1000, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 ist im Flächennutzungsplan derzeit fast vollständig als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Ausnahmen hiervon bilden lediglich das Feuerwehrgerätehaus (Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 5 (2) 2 BauGB), eine südlich angrenzende Grünfläche entlang der "Dorfstraße" und die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche nördlich der Bebauung am "Waldweg" sowie östlich der Bebauung an der "Dorfstraße". Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 betreibt die Gemeinde Oststeinbek daher die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen, bzw. tatsächlichen Gegebenheiten, anzupassen:

- nördlich des "Waldweges" wird der westliche Bereich als "Dorfgebiet" gem. § 1 (2) 5 BauNVO (bisher: Flächen für die Landwirtschaft) dargestellt;

- nördlich des "Waldweges" wird der östliche Bereich als "Wohnbaufläche (W)" gem. § 1 (1) 1 BauNVO (bisher: Dorfgebiet) dargestellt;
- ein zentraler Bereich südlich der Straße "Krähenberg" / nördlich der Straße "In der Trift" wird als Grünfläche gem. § 5 (2) 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz (bisher: Dorfgebiet) dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 decken sich mit den Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt zentral im Ortsteil Havighorst der Gemeinde Oststeinbek. Er wird begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
 - im Osten durch die "Schulstraße" und landwirtschaftliche Flächen,
 - im Westen durch die "Dorfstraße"
- und
- im Süden durch die "Ziegeleistraße".

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Oststeinbek beabsichtigt, für den Ortsteil Havighorst einen Dorfmittelpunkt mit Aufenthaltsqualitäten und Verweilfunktion zu schaffen, zu gestalten und planungsrechtlich abzusichern. Zu diesem Zweck soll der zentral gelegene sog. "Dorfanger" als Grünfläche gestaltet und somit ein Ort der Kommunikation geschaffen werden. Dies entspricht den vielfach geäußerten Wünschen der Havighorster Bürger, insbesondere auch des Havighorster Bürgervereins e.V. (HBV). Somit wird gleichzeitig die Identifikation der Bürger mit ihrem Dorf gefördert. Ein Ansatz für einen solchen Kristallisationspunkt dörflichen Zusammenlebens ist mit dem gut angenommenen Spielplatz bereits vorhanden.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Steuerung der verbliebenen Baumöglichkeiten innerhalb dieses zentralen dörflichen Bereiches. Zur Erhaltung des dörflichen Charakters und des Ortsbildes werden dabei gestalterische Festsetzungen lediglich für die Gestaltung der Dachlandschaft in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Weitere gestalterische Festsetzungen werden städtebaulich nicht für angemessen gehalten, weil die bestehende Vielzahl verschiedener Gestaltungselemente innerhalb des Plangebietes charakteristisch für den Ortsteil ist. Auch, wenn als Ziel der Planung der Erhalt der dörflichen Struktur im Vordergrund steht, soll für die zukünftige Entwicklung des Dorfes auch die Ansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben gefördert werden.

4. Planungsvorgaben

Nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben gehört die Gemeinde Oststeinbek raumstrukturell dem Verdichtungsraum Hamburg bzw. der Metropolregion Hamburg an. Die weitere Entwicklung der Siedlungstätigkeit soll sich auf das bewährte Achsenkonzept stützen.

Als Fortsetzung historisch bedingter Hamburger Entwicklungsachsen sind Oststeinbek/Glinde als Achsenräume festgelegt. Der durch einen regionalen Grünzug abgetrennte Ortsteil Havighorst befindet sich dagegen im Achsenzwischenraum. Die Achsenzwischenräume sollen grundsätzlich in ihrer landwirtschaftlich und landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben, um ihrer besonderen Aufgabe, als ökologische Ausgleichs- und Erholungsräume zu fungieren, gerecht zu werden.

Die Siedlungstätigkeit in den Achsenzwischenräumen soll sich am örtlichen Bedarf der Gemeinden und auch der Ortsteile orientieren. Dem zur Folge soll der Baulandbedarf der Gemeinde Oststeinbek grundsätzlich im Bereich des Hauptortes gedeckt werden. Gegen eine Überplanung der Havighorster Ortsmitte bestehen jedoch aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken, da hier keine wesentliche bauliche Verdichtung vorgenommen wird und die dörflichen Strukturen mit der ortsüblichen aufgelockerten Bebauung erhalten bleiben.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 zählt derzeit zum nichtbeplanten Innenbereich. Er bildet damit im Ortsteil Havighorst eine Ausnahme, da der Ortsteil durch die Bebauungspläne 12, 13, 15, 19, 20 und 25 größtenteils überplant ist (Dorfgebiete, Allgemeine und Reine Wohngebiete).

Der Bebauungsplan für die "Havighorster Dorfmitte" setzt im wesentlichen die Nutzungen

- "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 BauNVO
 - "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gem. § 4 BauNVO (im nordöstlichen Teilbereich)
 - "Grünflächen" gem. § 9 (1) 15 BauGB
 - "Verkehrsflächen" gem. § 9 (1) 11 BauGB
 - "Flächen für den Gemeinbedarf" gem. § 9 (1) 5 BauGB
- fest.

Dorfgebiete

Entsprechend den bestehenden Strukturen, wird ein Großteil des Plangeltungsbereiches als "Dorfgebiet" festgesetzt. Diese Festsetzung zielt darauf ab, die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere den im zentralen Bereich liegenden Schweinemastbetrieb, im Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten, wobei gleichzeitig die Wohnnutzung gefestigt werden muss. Zusätzlich werden die vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich abgesichert und die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer, nicht wesentlich störender, Gewerbebetriebe und der, der Versorgung des Baugebietes dienenden, Handwerksbetriebe eröffnet. Wegen der verkehrserzeugenden Wirkung und der mangelhaften Integration von Vergnügungsstätten in das Ortsbild, wird diese, im "Dorfgebiet" ausnahmsweise zulässige Nutzung, gem. § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen. Insgesamt wird der dörfliche Charakter unterstrichen und vor allem gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung variiert und wird ebenfalls am Bestand orientiert festgesetzt: die Grundflächenzahlen (GRZ) reichen durch die Neuplanung von 0,2 (innerhalb des nördlichen Teilbereiches) bis 0,4 für Bereiche, in denen eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Es wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt. Eine Ausnahme bildet hier wiederum der nördlichste Teilbereich mit einer GFZ von 0,4, um den Ortsrand auch mit einer noch stärker aufgelockerten Bebauung zu definieren.

Die Geschossigkeit lehnt sich an den Bestand an und wird mit maximal 1 bzw. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Um die aufgelockerte Bebauung zu erhalten und zu sichern, wird die Bauweise als "offene Bauweise" festgesetzt. Diese Festsetzungen tragen insgesamt zur Gewährleistung des dörflichen Charakters bei.

Weitere Bebauungsmöglichkeiten befinden sich hauptsächlich südlich der Straße "In der Trift" bzw. der davon westlich liegenden Erschließungsstraße mit Wendeanlage. Da diese Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich der bezeichneten Straßen und der "Ziegeleistraße" liegen, wird die GRZ auf 0,3 beschränkt; die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 begrenzt und die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden, auch mit dieser rückwärtigen Bebauung, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährt und eine aufgelockerte Baustruktur gewährleistet.

Allgemeines Wohngebiet

Im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird entsprechend der bestehenden Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" mit der GRZ 0,3 und einem Vollgeschoss in offener Bauweise festgesetzt. Aufgrund der Flächenintensität von Gartenbaubetrieben und der verkehrserzeugenden Wirkung von Tankstellen werden diese im "Allgemeinen Wohngebiet" ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.

Grünflächen

Zentral im Plangeltungsbereich gelegen, werden öffentliche Grünflächen geschaffen. Im westlichen Teil, von der Dorfstraße ausgehend bis zum vorhandenen Kinderspielplatz wird die Zweckbestimmung als Parkanlage festgesetzt. Dies soll den Dorfmittelpunkt mit Aufenthaltsqualitäten und Verweilfunktion bilden. Die nähere Ausgestaltung mit entsprechendem Mobiliar, wie mit Bänken, und entsprechenden Flächen, wie Wiesen und Spielbereichen, soll unter eingehender Beteiligung der Havighorster Bürger erfolgen. Von der "Dorfstraße" führt ein Weg durch die Parkanlage zur Straße "In der Trift". Östlich angrenzend an die Parkanlage wird der vorhandene Spielplatz planungsrechtlich gesichert. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich entlang der "Dorfstraße"; sie werden entsprechend dem Bestand als Parkanlage festgesetzt.

Flächen für den Gemeinbedarf

Das Grundstück mit dem bestehenden Feuerwehrgebäude wird gem. § 9 (1) 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt GRZ 0,3 in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Abgrenzung der Grünflächen werden an deren Ränder Anpflanz- und Erhaltungsgebote nach § 9 (1) 25b BauGB getroffen. Diese Pflanzungen dienen als städtebauliche Gliederungselemente und gleichzeitig auch als Sichtschutz. Auf den entsprechenden Flächen sind standortgerechte und ortstypische Gehölze zu pflanzen. Toxische Arten sind dabei unzulässig, um eine Gefährdung von Kindern auszuschließen. Alle 25 m ist zusätzlich mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese Pflanzungen sind, in Anlehnung an den dörflichen Baumbestand als Eiche, Esche oder Linde, vorzunehmen. Der Stammumfang hat mindestens 16 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu betragen. Zur dauerhaften Erhaltung des Erscheinungsbildes sind alle Pflanzungen bei Verlust in gleichen Arten zu ersetzen.

Darüber hinaus wird ein Erhaltungsgebot für vorhandene Einzelbäume festgesetzt. Bei Verlust sind diese in gleichen Arten zu ersetzen, um eine Dauerhaftigkeit des dörflichen Erscheinungsbildes zu gewährleisten.

6. Festsetzung zur baulichen Gestaltung des Baugebietes

Das Plangebiet stellt sich in seiner baulichen Gestaltung derzeit äußerst heterogen dar. Zur Betonung des dörflichen Charakters nimmt die Gemeinde Oststeinbek daher gestalterische Festsetzungen gem. § 92 LBO in den Bebauungsplan auf.

Da Flachdächer nicht die typische, prägende Dachform des Planbereiches sind, werden für Wohngebäude Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 15° ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Sockelhöhen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. Mit dieser Festsetzung soll für die verbleibenden Bebauungsmöglichkeiten eine Vereinheitlichung der Baugestalt, zumindest hinsichtlich der visuell stark wirksamen Sockelhöhen erzielt werden.

Weitere gestalterische Festsetzungen werden städtebaulich nicht für angemessen gehalten, weil die bestehende Vielzahl verschiedener Gestaltungselemente innerhalb des Plangebietes charakteristisch für den Ortsteil ist.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen fast vollständig bebauten Bereich in zentraler Lage des Ortsteiles Havighorst. Planungsrechtlich ist das Plangebiet als nichtbeplanter Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) einzustufen. Die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. von § 29 BauGB richtet sich z. Zt. demnach nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan ersetzt die Regelungen des § 34 BauGB durch seine Festsetzungen (§ 30 BauGB).

Gem. § 8a BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bebauungspläne vorbereitet werden, zu minimieren bzw. auszugleichen. Dies gilt jedoch nicht, soweit es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, mithin für unbebaute Grundstücke (Baulücken) und Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB. Dies ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die unbebauten Grundstücke festzuhalten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch einen Bebauungsplan in einem solchen Fall nur dann begründet, wenn der Plan hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung über die bestehenden Baurechte, die durch die nähere Umgebung bestimmt werden, hinausgeht. Durch die gewählten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft dies für den Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Oststeinbek nicht zu (vgl. auch: Gemeinsamer Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994 - Amtsblatt Schleswig-Holstein, S. 584).

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen - Parkanlagen - bzw. - Spielplatz - und die damit erfolgte planungsrechtliche Absicherung sowie durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft der Bebauungsplan dennoch landschaftspflegerische Aussagen. Das Plangebiet bleibt stark durchgrünt, obwohl weitere Baumöglichkeiten bestehen. Eine Zersiedlung der Landschaft unterbleibt. Zusätzlich werden - auch aus gestalterischen Gründen - Anpflanz- und Erhaltungsgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB getroffen. Dadurch werden u. a. auch Lebensräume für einheimische Kleinlebewesen erhalten und das Mikroklima in den entsprechenden Bereichen verbessert.

8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, ist die Ver- und Entsorgung gesichert.

8.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Oststeinbek wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

8.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Versorgung zwei Standorte für Transformatorenstationen als Flächen für die Versorgung - Elektrizität - gem. § 9 (1) 12 BauGB fest.

8.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die (HEIN GAS) Hamburger Gaswerke GmbH mit Erdgas versorgt.

8.4 Fernsprechversorgung

Oststeinbek ist an das Telefonnetz Hamburg der Telekom angeschlossen.

8.5 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn. Den Bauherren wird empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit das unbelastete Regenwasser auf den Grundstücken versickern zu lassen, da das Regenwassersiel teilweise an der Grenze der Kapazität angelangt ist. Dazu sind ggf. die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. (siehe Hinweis unter Ziffer 14.5)

8.6 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Oststeinbek wird durch die Freiwillige Feuerwehr Oststeinbek sichergestellt.

8.7 Abfallentsorgung

Die Gemeinde Oststeinbek ist der Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (AWS) Stormarn angeschlossen.

9. Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Havighorst, und somit auch das Plangebiet, ist über die "Dorfstraße" (und in der nördlichen Verlängerung über die "Stormarnstraße") an den Hauptort Oststeinbek angebunden.

Das Plangebiet ist durch die "Dorfstraße", die "Ziegeleistraße", die "Schulstraße", den "Waldweg", die Straßen "In der Trift" und "Krähenberg" sowie eine Erschließungsstraße, mit zwei Wendeanlagen, die von der "Dorfstraße" abzweigt, vollständig erschlossen. Für verbleibende Bebauungsmöglichkeiten in rückwärtigen Bereichen werden im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB festgesetzt. Dies betrifft die rückwärtigen Bereiche nördlich der "Ziegeleistraße", nördlich des "Waldweges" und im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches östlich der "Dorfstraße". Ausnahmsweise kann die Erschließung von rückwärtigen Grundstücken über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen durch eine Erschließung an anderer Stelle ersetzt werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus sind für die Realisierung des Planes keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die genannten Straßen - soweit sie innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen - sowie der vorhandene Gehweg von der "Dorfstraße" zur Ecke Schulstraße / Waldweg sind gem. § 9 (1) 11 BauGB als Verkehrsflächen festgesetzt. Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst vorzuhalten.

10. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

10.1 Lärmimmissionen

Verkehrsbedingte Lärmimmissionen können zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe führen. Daher hat die Gemeinde Oststeinbek durch die "Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH Masuch + Olbrisch", Oststeinbek, ein Lärmgutachten erstellen lassen. Diese "Lärmtechnische Untersuchung" kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Bezüglich des Verkehrslärms von der Dorfstraße (K 100) sind Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten. An den straßenabgewandten Gebäudefronten ist über den maßgebenden MD-Tages-Orientierungswert von 60 dB (A) hinaus der WA-Tages-Orientierungswert von 55 dB (A) eingehalten, da die straßenabgewandten nach Südosten ausgerichteten Außenwohnbereiche von der Gebäudeeigenabschirmung profitieren.

Aktive Maßnahmen sind aufgrund der Belegenheit der Grundstücke an der Dorfstraße (Zufahrten von der Dorfstraße aus) nicht möglich. Ersatzweise werden passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen der Grundrissgestaltung festgesetzt.

Bezüglich des passiven Schallschutzes sind maximal die durch Lärmpegelbereich IV definierten Anforderungen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. (Anmerkung: Für Lärmpegelbereich III werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in der Regel mit den üblichen Außenwand-, Fenster- und Dachkonstruktion erfüllt).

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen kann den Anforderungen an gesundes Wohnen entsprochen werden, da

- in den - nach Südosten auszurichtenden - Außenwohnbereichen ausreichend niedrige Tagesbeurteilungspegel nachgewiesen wurden (im MD-Gebiet ist der WA-Orientierungswert tags von 55 dB (A) unterschritten),
- direktes oder indirektes Lüften zu "leisen" Gebäudeseiten hin möglich ist, so dass Schlafen - ggf. bei in Spaltlüftungsstellung geöffneten Fenstern - gewährleistet ist.

Anderweitig bedingte unzumutbare Lärmemissionen wirken sich auf das Plangebiet nicht ein.

10.2 Geruchsimmissionen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird vorwiegend durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweineintensivhaltung beeinträchtigt, der sich inmitten des Plangeltungsbereiches befindet. Ein angefertigtes Gutachten der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 09. August 1998 nach der Richtlinie VDI 3471 (Immissionsminderung Tierhaltung - Schweine -) führte zu dem Ergebnis, dass derzeit Geruchsimmissionen die vorgesehene Planung erheblich beeinträchtigen.

Durch die vorgenannte Richtlinie werden Schutzkreise (Schweinekreise) ermittelt, die abhängig von dem Emissionspotential des Stalles sind und weitere Kriterien der Tierhaltung berücksichtigen. Die Abstände geben den notwendigen Schutz zur Wohnbebauung an und dürfen in Dorfgebieten um 50 % dieses Abstandes reduziert werden.

In soweit gibt das vorgenannte Gutachten einen Rahmen vor, der nach Auffassung der Gemeinde die Erstellung eines "Sondergutachtens" erforderlich machte.

Bei der Erstellung von Sondergutachten (Sonderbeurteilungen) wird der Einfluss der örtlichen Windrichtungsverteilung jedoch beachtet. Die Abstände, welche die VDI-Richtlinie liefert, gelten für alle Richtungen. Das Sondergutachten berücksichtigt die häufigsten und damit ungünstigsten Windrichtungen für den betroffenen Bereich. Die Hauptwindrichtung beinhaltet ein erhöhtes Maß an auftretenden Gerüchen, alle anderen Richtungen werden von Gerüchen seltener beeinträchtigt.

Das erarbeitete Sondergutachten hat diese Besonderheiten berücksichtigt und die daraus resultierenden Schutzabstände ermittelt. Zusätzlich wurden als Untersuchungsergebnis folgende in Auftrag gegebene Fragen gutachterlich beantwortet:

1. Inwieweit ist (neben dem vorhandenen / genehmigten) Tierbestand eine angemessene Entwicklung des Betriebes möglich / erforderlich?

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes sind begrenzt durch die nächstgelegene bereits vorhandene Wohnbebauung. Das sind hier insbesondere die Wohnhäuser östlich und südöstlich des Betriebes, die darüber hinaus auch noch in einer Windrichtung mit großen Häufigkeiten liegen. Für alle Wohnhäuser innerhalb des markierten Bereiches der Ausbreitungsrechnung überschreiten die Immissionen bereits jetzt die Grenzwerte. Deshalb wären bei einer Aufstockung des Tierbestandes Ausgleichsmaßnahmen an den vorhandenen Anlagen zu treffen, damit sichergestellt ist, dass nach einer solchen Aufstockung die Immissionssituation verbessert, mindestens aber nicht verschlechtert wird.

Durch zusätzliche Wohnbebauung außerhalb des markierten Bereiches wird somit die Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes nicht zusätzlich eingeschränkt.

2. Welche technischen Möglichkeiten zur Geruchsvermeidung oder Abluftreinigung sind möglich / erforderlich?

Da der Güllebehälter bereits mit einer befahrbaren Betondecke vollkommen geschlossen ausgeführt ist und auch die Abluftführung wie bereits beschrieben für den Nahbereich vergleichsweise günstig gestaltet ist, können hier keine Empfehlungen für zusätzliche Maßnahmen zur Emissionsminderung gegeben werden.

Abluftreinigungsanlagen in Form von einfach gestalteten Biofiltern oder Biowäschern sind erfahrungsgemäß nicht über einen längeren Zeitraum betriebssicher. Aufwendigere Lösungen scheiden wegen unverhältnismäßig hoher Kosten aus.

3. Ab welchen Abständen kann "gesundes Wohnen und Arbeiten" i. S. des § 1 (5) Nr. 1 BauGB gewährleistet werden?

Die zur Vermeidung erheblicher Geruchsbelästigungen erforderlichen Abstände ergeben sich auch den im vorliegenden Gutachten ermittelten Grenzen (vgl. Lageplan des Gutachtens Anhang 9.4). Dabei wird differenziert zwischen Dorf- und Wohngebietslage. Die Grenze für Häuser im als Wohngebiet ausgewiesenen Teil des Bebauungsplanes nordöstlich der Anlage ist gesondert als Kurve eingezeichnet.

Unmittelbare Gesundheitsgefährdungen, die über eine erhebliche Geruchsbelästigung hinausgehen, sind auch in sehr viel geringeren Abständen nicht zu erwarten.

Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich zusätzlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Die Größe dieses Betriebes machte ebenfalls eine Untersuchung erforderlich, die als "Nachtrag zum Immissionsschutzgutachten" erstellt wurde.

Unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich ist ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung vorhanden. Aus Gründen der Vorsorge hat die Gemeinde auch hier die Emissionen des Betriebes gutachterlich untersuchen lassen (2. Nachtrag zum Immissionsschutzgutachten).

Im Gegensatz zu den ersten beiden Gutachten zeigt die Untersuchung jedoch, dass der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

Die drei Gutachten werden Anlage zu dieser Begründung.

Auswirkungen auf die Planung

Die Gutachten lassen erkennen, dass die "Kernbereiche" aus Gründen des Immissionsschutzes derzeit für eine Wohnbebauung nicht herangezogen werden dürfen. Ebenfalls ist aus den zuvor ausgeführten Gründen eine technische Verbesserung der Betriebe kaum möglich.

Der "Kernbereich" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird als "Dorfgebiet" (MD) mit notwendigen Einschränkungen, bezogen auf die derzeitig bestehenden Geruchsbelästigungen, festgesetzt, das heißt, dass im Rahmen der Gliederung der Baugebiete nach § 1 Abs. 4 und § 1 Abs. 9 BauNVO "innerhalb des mit Einschränkungen versehenen Dorfgebietes" aus Gründen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Immissionsschutz) nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude) sowie nach Nr. 4 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Sammlungen land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig sind. Zusätzlich ist die Ausnahme nach Absatz 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a BauNVO) auszuschließen

Wenn die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird und somit die Beschränkungen zur Nutzung müssen die überbaubaren Flächen überprüft und ggf. der Bebauungsplan geändert werden.

Rechtliche Auswirkungen

Durch die Einbeziehung dieses Bereiches in den Bebauungsplan ergeben sich keine Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB. (§ 42 Abs. 1 BauGB: Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert oder tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes ein, kann der Eigentümer .. eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.)

Eine zulässige Nutzung ist jedoch nur dann gegeben, wenn keine Belange dem entgegen stehen. Dies ist jedoch hier, wie es sich aus den Gutachten ergibt, mit der Problematik des Immissionsschutzes gegeben. Durch die Planung werden mögliche Zulässigkeiten nicht aufgehoben oder geändert. In soweit ist eine nicht nur unwesentliche Wertminderung nicht gegeben.

Zulässige Nutzungen werden nicht verhindert oder eingeschränkt; bei Wegfall der Emissionen würden automatisch die üblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen jetzigen und künftigen Grundstückseigentümern und der Gemeinde vorgesehen.

12. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Da das Plangebiet fast vollständig erschlossen ist, fallen Erschließungskosten nur für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen an.

13. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung der Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgesehen.

14. Hinweise

- 14.1 Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- 14.2 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, unnormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
- 14.3 Den Bauherren wird empfohlen, bei der Ableitung anfallenden Regenwassers (Dachflächenwassers) die Möglichkeit zur Installation von Brauchwasseranlagen zu prüfen und diese ggf. installieren zu lassen. Soweit die Bodenbeschaffenheit des Grundstückes dies zulässt, sollten zumindest Teile des anfallenden Dachflächenwassers versickert werden.
- 14.4 Den Bauherren wird empfohlen, zu Heizzwecken umweltfreundliche Brennstoffe und -techniken zu verwenden.
- 14.5 Zur Sicherstellung der Regenwasserentsorgung von Havighorst sollte eine Fläche außerhalb des Bebauungsplanes für eine Regenwasserbehandlungs- und -rückhalteanlage (vor Einleitung in den Hollgraben) zur Verfügung gestellt werden.
- 14.6 Den Anliegern der Wendeanlage "Stichstraße Dorfstraße" wird empfohlen, beim Ersatz der vorhandenen Grundstückseinfriedigungen eine Freihaltezone von den Außenseiten der Wendeanlage von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänglängen zu berücksichtigen, d.h. diesen Bereich von festen Einbauten freizuhalten.

15. **Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung
Oststeinbek am 11. DEZ. 2000

Oststeinbek, den 15. MAI 2002

GEMEINDE OSTSTEINBEK
- Der Bürgermeister -





(Mentzel)

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck
Tel.: 0451/87 9 87-0
Telefax: 0451/87 9 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:	26.11.1997
zuletzt geändert/	25.01.1998
	13.02.1998
	25.05.2000
	18.09.2000
	30.10.2000

Lübeck, den 21. Dez. 2000



Planverfasser