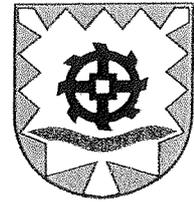


**GEMEINDE OSTSTEINBEK**  
**- KREIS STORMARN -**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 30 B**  
**„EICHREDDER“**



FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH DER MÖLLNER LANDSTRASSE (L 94)  
WESTLICH DER WOHNBEBAUUNG EICHREDDER UND  
DEM VERBINDUNGSWEG EICHREDDER UND AM EICH,  
NÖRDLICH DER GLINDER AU,  
ÖSTLICH DER LANDESGRENZE ZU HAMBURG

**I a. BEGRÜNDUNG mit**

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB`07

**I b. UMWELTBERICHT**

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB`07

**II. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Gemeindevertretung vom 26.03.2007  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :  
BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 26.06.2006

1. Ausfertigung  
Gemeinde

Auftraggeber :

Gemeinde Oststeinbek  
- Der Bürgermeister -  
Möllner Landstraße 20  
22113 OSTSTEINBEK

Planverfasser :

**BIS · S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 97 246  
Fax: 04873 / 97 100  
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T & P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit :

**BBL**

Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung  
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg  
Tel.: 040 / 389 39 39  
Fax: 040 / 389 39 00  
bbl@bielfeldt-berg.de

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Hans-Rainer Bielfeldt (Landschaftsarchitekt)  
Dipl.- Ing. Vera Kroog (Landschaftsplanerin)

Planungsstand vom 26.06.2006 (Plan Nr. 3.0-neu)

# GEMEINDE OSTSTEINBEK - KREIS STORMARN - BEBAUUNGSPLAN NR. 30 B „EICHREDDER“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH DER MÖLLNER LANDSTRASSE (L 94)  
WESTLICH DER WOHNBEBAUUNG EICHREDDER UND  
DEM VERBINDUNGSWEG EICHREDDER UND AM EICH,  
NÖRDLICH DER GLINDER AU,  
ÖSTLICH DER LANDESGRENZE ZU HAMBURG

## I a. BEGRÜNDUNG

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Gemeindevertretung vom 26.03.2007  
Gesamt abwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :  
BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 26.06.2006

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I a.

**Begründung** zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans mit

1. Planungsanlass und Planerfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
  - 4.1 Entwicklungsgebot
  - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.3 5. Änderung des Landschaftsplanes
  - 4.4 Umweltprüfung
  - 4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
13. Nachrichtliche Übernahmen
  - 13.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
  - 13.2 Geschützte Biotop
  - 13.3 Knick
  - 13.4 Regelabstand zum Wald
  - 13.5 Anbaufreie Strecke
14. Kennzeichnung
  - Altlasten
15. Archäologische Denkmale
16. Denkmalschutz

**Teil I b.**

**Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

**Teil II.****Zusammenfassende Erklärung**

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07)

---

**Anlagen :**

- „Städtebauliches Konzept - Variante 2a“ zu den Bebauungsplänen Nr. 30 B und Nr. 30 B „Eichredder“ der Gemeinde Oststeinbek im Maßstab 1:1.000 (bzw. als maßstäbliche Verkleinerung) vom 14.02.2006
- „Grünordnungsplan“ zum Bebauungsplan Nr. 30 B „Eichredder“ der Gemeinde Oststeinbek (lt. Feststellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 26.06.2006)
- „Abschätzung des faunistischen Potentials und Beurteilung möglicher Auswirkungen auf besonders streng geschützte Arten“ zum Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Oststeinbek mit Planungsstand vom 24.03.2006
- „Lärmtechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 30 B „Eichredder“ der Gemeinde Oststeinbek mit Planungsstand vom 17.03.2006
- „Baugrunduntersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 30 B „Eichredder“ der Gemeinde Oststeinbek vom 09.02.2006

**Verfahrensübersicht**

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB`04
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB`04
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Behörden- und TÖB - Beteiligung "Scoping" § 4 Abs. 1 BauGB`04
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB`04
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB`04
- Gesamtabwägung § 1 Abs. 7 BauGB`04
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB`07

**Quellennachweis :**

- „Straßenregelquerschnitte“ zum Bebauungsplan Nr. 30B der Gemeinde Oststeinbek (entsprechend dem derzeitigen Planungsstand der Erschließungsplanung vom 31.01.2006)
- „Städtebauliches Konzept“ zum Bebauungsplan Nr. 30 und somit auch zum B-Plan Nr. 30a der Gemeinde Oststeinbek im Maßstab 1:1.000 vom 29.08.2005
- 5. Änderung des Landschaftsplanes der Gemeinde Oststeinbek, Erläuterungsbericht und Unterlagen zur strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) vom 27.02.2006
- Landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 20.10.2005
- Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr, vom 03.11.2005 (Scoping)
- Stellungnahme des Zweckverbandes Südstormarn vom 01.11.2005 (Scoping)
- Gem. Stellungnahme des BUND, Verein Jordsand und NABU vom 01.11.2005 (Scoping)
- Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe vom 24.10.2005 (Scoping)
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S-H vom 17.10.2005 (Scoping)
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Glinder Au- Wandse vom 12.10.2005 (Scoping)
- Stellungnahme des Forstamtes Trittau -untere Forstbehörde- vom 11.10.2005 (Scoping)
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfungen / strategische Umweltprüfungen zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, der 5. Änderung des Landschaftsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 30 mit GOP der Gemeinde Oststeinbek vom 23.09.2005
- 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek mit Genehmigung vom 19.07.2000
- „Kurzrecherche und Altlastenerkundung“ für den Bebauungsplan Nr. 30, westlicher Teil, der Gemeinde Oststeinbek im August 1999
- „Lärmtechnische Untersuchung“ für den Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Oststeinbek vom 25.02.1998
- Schreiben der Hamburgischen Electricitäts-Werke (HEW) bezüglich elektromagnetischer Felder (Elektrosmog) mit Schreiben vom 26.02.1998
- Lage- und Höhenplan als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 30 B im Maßstab 1:1.000 mit katasteramtlichen Prüfung vom 07.03.2007

## 1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung beabsichtigt den seit 1998 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Westend“ fortzuführen und nunmehr in zwei Bebauungspläne aufzuteilen und zeitlich getrennt in die entsprechenden Planverfahren (B-Plan Nr. 30 A und B-Plan Nr.30 B) zu geben.

Ausgangslage für beide Bauleitpläne war das gemeindliche beschlossene städtebauliche Konzept vom 29.08.2005, das im Rahmen der Beteiligungsverfahren aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit überarbeitet worden ist. Die Variante 2a (siehe Anlage dieser Begründung) bildet nunmehr die Planungsgrundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

Ziel der Gemeinde ist es, auf Grundlage der genehmigten 24. Änderung und der in Aufstellung befindlichen 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, des festgestellten Landschaftsplanes einschließlich einer 5. Änderung, der Ergebnisse eines schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine städtebaulich geordnete Ergänzung des westlichen Ortsrandes von Oststeinbek für diesen Planbereich planerisch vorzubereiten, um somit der stetigen und anhaltenden Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken in der Gemeinde Oststeinbek nachkommen und vorhalten zu können.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines Grünordnungsplanes und einer Änderung des Landschaftsplanes für den gesamten Planbereich (der Bebauungsplanung Nr. 30), jeweils mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG, sowie einer lärmtechnischen Untersuchung soll die städtebaulich geordnete Entwicklung insgesamt gewährleistet werden.

Um den besonderen gesamtplanerischen Anforderungen bei dieser anspruchsvollen Planungsaufgabe gerecht werden zu können, wurde zusammen und gleichzeitig mit der Bebauungsplanung die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und die Erstellung einer lärmtechnischen Untersuchung beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in das städtebauliche Konzept einfließen lassen und somit eine gemeinsame und auf einander abgestimmte Gesamtplanung erstellen zu können. Dies gilt auch weiterhin für den Bebauungsplan Nr. 30 B und den im Vorlauf (Satzungsbeschluss) befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 A.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.06.2006 und in der Gemeindevertretung am 26.02.2006 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Planungsträger (TÖB), der anerkannten Naturschutzverbände und der Öffentlichkeit geprüft und zusammen mit den Ergebnissen aus den begleitenden Fachplanungen in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt und beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde nach Abschluss eines Erschließungsvertrages in der Gemeindevertretung am 26.03.2007 gefasst. Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung redaktionell ergänzt.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB`07) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden und Städte aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG), des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG), des Landeswaldgesetzes (LWaldG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB`07)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die „Möllner Landstraße“ (L 94), im Osten durch die Wohnbebauung „Eichredder“ und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 A, im Süden durch die Glinder Au und im Westen durch landwirtschaftliche Fläche und durch die Landesgrenze zur Stadt Hamburg.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 26.06.2006), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 13,96 ha, davon:

35.820 m <sup>2</sup>	Reine Wohngebiete (WR)
21.160 m <sup>2</sup>	Allgemeine Wohngebiete (WA)
4.585 m <sup>2</sup>	Mischgebiete (MI)
450 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (L 94)
8.425 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (unterschiedlicher Zweckbestimmung)
14.440 m <sup>2</sup>	Flächen für die Regenwasserklärung und -beseitigung (RRB)
10.330 m <sup>2</sup>	Grünflächen, öffentlich
5.470 m <sup>2</sup>	Grünflächen, privat
32.940 m <sup>2</sup>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.875 m <sup>2</sup>	Geschützte Biotope (§)

## 4. Planungsvorgaben

### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB`07)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 B kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB`07, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nur teilweise eingehalten werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 B für den Bereich zwischen dem verlängerten „Eichredder“ und der Glinder Au entsprechen den bodenrechtlichen Darstellungen der genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und werden im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den modifizierten gemeindlichen Planungsabsichten und den örtlichen Gegebenheiten nunmehr flächenscharf konkretisiert.

Die für die Ausweisung des geplanten Wohngebiets zwischen dem verlängertem „Eichredder“ und der rückwärtigen Bebauung „Möllner Landstraße“ westlich der Spielplatzfläche am „Eichredder“ vorgesehenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek einschließlich der genehmigten Änderungen als Grünflächen dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 B in Verbindung mit der genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes für den zuvor beschriebenen Bereich beschlossen. Zugleich ist eine 5. Änderung des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Oststeinbek erforderlich und wurde dementsprechend parallel zu den beiden Bauleitplänen nach den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG durchgeführt. Die Verfahrensschritte wurden für die betreffenden Planungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan Nr. 30 B gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 30 B erst nach Rechtswirksamkeit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

#### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB`07)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Gemeinde Oststeinbek unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange zur Hansestadt Hamburg von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H konkretisiert worden sind.

Die wohnbauliche Entwicklungsfläche soll für den örtlichen Bedarf in der Gemeinde Oststeinbek entsprechend den Vorgaben aus den örtlichen und den strukturellen Gegebenheiten des Plangebiets entwickelt werden.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung des geplanten Wohngebiets entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird durch Beachtung der übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzungen und unter Beachtung der Zielsetzungen aus dem Entwicklungsgutachten Stormarn / Hamburg hinreichend Rechnung getragen.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 20.10.2005 werden die gemeindlichen Planungsabsichten im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 30 aus landesplanerischer Sicht positiv beurteilt.

Außerdem entspricht die Planung dem Ergebnis des Entwicklungsgutachtens Stormarn / Hamburg, wonach das Plangebiet als potentielle Wohnbaufläche und siedlungsräumlich wichtige Grünverbindungen auf der Achse bzw. in den Ortslagen dargestellt werden.

Es wird daher mit Erlass vom 20.10.2005 und erneut mit Erlass vom 21.04.2006 bestätigt, dass mit den vorgelegten gemeindlichen Planungsabsichten zum Bebauungsplan Nr. 30 und somit auch zum Bebauungsplan Nr. 30 B keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

#### 4.3 5. Änderung des Landschaftsplanes (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB`07 i.V.m. § 6 LNatSchG`04)

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanung Nr. 30 in seiner Gesamtheit (vgl. städtebauliches Konzept - Variante 2a als Anlage dieser Begründung) und der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit insgesamt verbundenen veränderten Planungsabsichten der Gemeinde Oststeinbek sind Änderungen des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Oststeinbek verbunden.

Aufgrund der Änderungen zu den gemeindlichen Planungszielen des Landschaftsplanes ist nach fachlicher Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde nunmehr für den Gesamtplanbereich eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich.

Für diese Änderungen, die eine wesentliche Änderung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen und Inhalte des festgestellten Landschaftsplanes darstellen, war die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens unter Beteiligung der Naturschutzverbände, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG`04 erforderlich.

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der parallel erstellten Grünordnungsplanung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente und -strukturen unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Biotopverbundsystem der „Glinder Au“ frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie zu den Möglichkeiten der Kompensation für die verbindliche Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen Grünordnungsplanung wurden begleitend zur stufenweisen Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt, das mit den planungs- und bodenrechtlich relevanten Festsetzungen in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30 B übernommen worden ist.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Bebauungsplan Nr. 30 B unter Hinzuziehung eines aktuellen Lage- und Höhenplanes (vgl. Quellenverzeichnis) flächengenau berücksichtigt und entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB`07 entsprechend den landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Zielsetzungen aufgenommen, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht.

#### 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Bebauungsplan Nr. 30 B wurde auf Grundlage des BauGB 2004 erarbeitet. Gemäß § 17 UVPG erfolgt die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB`04.

Die Planvorbereitung erfolgte frühzeitig in Abstimmung mit den wesentlich betroffenen Behörden einschließlich des Kreises Stormarn und unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände.

Wesentlicher Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung der Behörden war die Durchführung eines so genannten „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 in schriftlicher Form. Es wurde so frühzeitig eine Abstimmung des geplanten Untersuchungsumfangs und der Bewertungsmaßstäbe vorgenommen.

Mit Hilfe der direkten Behördenabstimmungen wurde überschlägig die Frage geprüft, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben könnte. Es wurde festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

#### 4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

#### 5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB`07)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den zuvor beschriebenen Bereich in Verbindung mit dem Bereich des B-Planes Nr. 30 A insgesamt als Wohngebiet städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und entwässerungs- sowie erschließungstechnischen Belangen und Anforderungen ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept, nunmehr als Variante 2a (siehe Anlage dieser Begründung), erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen zugleich Grundlage für Bebauungsplan Nr. 30 B.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Baum- und Knickbestandes, der Fließgewässer, der vorhandenen Geländesituation, der Fahrbahnränder angrenzender Straßen, der Waldgrenzen und Biotopflächen wurde bereits in den ersten Entwurfsphasen gemeinsam daraufhin gearbeitet, die orts- und landschaftstypischen und den Planbereich prägenden Merkmale in die Entwurfsidee einzubinden. Die gemeinsamen Zielsetzungen lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme („Eichredder“)
- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Baugebietes mit direkter Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur über ein Wegesystem in Ost-West-Richtung („Verlängerter Eichredder“) und in Nord-Süd-Richtung („Eichredder/Uferstraße“)
- Entwicklung einer orts- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Rande des städtischen Siedlungsbereiches und insbesondere im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und zum geplanten Naturschutzgebiet Glinder Au
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt und nachhaltiger Schutz bzw. Ersatz vorhandener Landschaftselemente (z.B. Knickneuanlage)
- Einhaltung und nachhaltiger Schutz der orts- und landschaftsprägenden Bäume innerhalb des Plangebiets
- Sicherung von Pufferzonen (Grün- und Ausgleichsflächen) zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem geplanten Naturschutzgebiet Glinder Au
- Erhalt und Schutz geschützter Biotope durch Vernetzung mit erforderlich werden den Ausgleichsflächen und Maßnahmenflächen für den Naturschutz (Öko-Konto)
- Einhaltung der Schutzabstände gegenüber der Glinder Au
- Einhaltung der Schutzabstände gegenüber den Waldflächen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß
- Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung) und darüber hinaus als Sammelausgleichsflächen (Ökokonto)
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Anlage von Grünflächen für Maßnahmen der Ortsrandeingrünung
- Erschließung des Plangebietes über den verlängerten „Eichredder“ als geplante „Tempo 30-Zone“
- Erschließung der nördlichen und südlichen wohnbaulichen Entwicklungsflächen als Stichstraßenerschließungen als geplante „Spielstraßen“
- Sicherstellung einer öffentlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen der nördlichen Bebauung „Am Eich“
- Erhalt landwirtschaftlicher Feldwege im Anschluß an das Erschließungssystem der Wohngebiete als Hauptwanderwege mit Naherholungsfunktion
- Geplante Anbindung des Wohngebiets nördlich „Verlängerter Eichredder“ an die „Möllner Landstraße“ (Bereich der heutigen Tankstelle) und somit an den ÖPNV
- Gliederung der Straßenräume und der Park- und Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen entsprechend den Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan

- Beachtung vorhandener und auch geplanter Leitungssysteme (RW- und SW - Hauptsammler) innerhalb des Plangebiets und Sicherstellung deren Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen, auch innerhalb der Ausgleichsflächen
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm der „Möllner Landstraße“ (L 94) durch ein kombiniertes Maßnahmenkonzept konzeptioneller und passiver Schallschutzmaßnahmen und durch Nutzungsbeschränkungen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung an der „Möllner Landstraße“
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Betriebslärm der vorhandenen Tankstelle durch ein kombiniertes Maßnahmenkonzept von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen und durch Nutzungsbeschränkungen für die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung an der „Möllner Landstraße“
- Sicherstellung der Anforderungen an den vorbeugenden Gesundheitsschutz gegenüber den westlich der geplanten Wohngebiete verlaufenden Freileitungen
- Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers, soweit dies die Bodenverhältnisse es zulassen
- Vorhaltung und Bereitstellung von Flächen für die Klärung und Rückhaltung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers und des nicht zur Versickerung zu bringenden Oberflächenwassers privater Bauflächen und Ableitung des gereinigten Wassers nach Süden innerhalb der Maßnahmenflächen mit Schaffung einer neuen Einleitstelle in die Glinder Au westlich der Bebauung „Am Eich“
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der Bebauungskonzeption und im Entwurf zum Bebauungsplan
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen) entsprechend der geplanten Plangebietserschließung und durch maßvolle Vorgaben zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen und landschaftsplanerischen Erfordernisse und Schutzbedürfnisse in Abhängigkeit zu den immissionschutzrechtlichen und entwässerungs- sowie zu den erschließungs- und verkehrstechnischen Belangen auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o. g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

Als bestimmendes Entwurfsprinzip wird mit dem nunmehr vorgelegten Entwurf das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild möglichst zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB`04).

Dies wird nach Auffassung der gemeindlichen Gremien durch das städtebauliche Gesamtkonzept - Variante 2a, das den Bebauungsplänen Nr. 30 A und 30 B und den parallel erstellten Grünordnungsplänen zugrunde liegt, vorbereitet und durch die Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnungsplanung selbst planungsrechtlich umgesetzt.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB`07)

### Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als reine und allgemeine Wohngebiete (WR / WA), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt. Der Gebäude- und Nutzungsbestand an der Möllner Landstraße wird entsprechend der vorgefundenen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete und für das Mischgebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, Einzelhandelsbetriebe (im MI), Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen und für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (im WA) und Vergnügungsstätten entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig. Der Gebietscharakter (WA) bleibt auch bei den getroffenen Nutzungseinschränkungen grundsätzlich erhalten.

In Verbindung mit einer grundstücks- und teilgebietsbezogenen „Baukörper - Festsetzung“ und einer gestaffelten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend dem städtebaulichen Konzept und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung als Arrondierung und Fortentwicklung der bebauten Siedlungsstruktur gesichert.

### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. durch die höchstzulässige Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB`07 qualifiziert bestimmt.

Mit der grundstücks- und teilgebietsbezogenen „Baukörper-Festsetzung“, dies betrifft auch die Höhenentwicklung der Gebäude, kann die vorhandene Ortsstruktur und insbesondere die plangebietsbestimmende Geländesituation im Übergangsbereich in die offene Landschaft weitestgehend erhalten und durch die geplante Bebauung entsprechend der Geländesituation fortentwickelt werden.

Als Ausnahme wird im Text (Teil B) für die festgesetzte Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR max.) ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen bzw. Stützmauern, sofern erforderlich, pro Wohnbaugrundstück für Einzelhäuser maximal bis zu 20 m<sup>2</sup> und für die Doppelhaushälfte maximal bis zu 15 m<sup>2</sup> überschritten werden kann. Von einer generellen Erhöhung der maximalen Grundfläche (GR max.) wird abgesehen, um eine eindeutige und klare Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt treffen und spätere „Fehlinterpretationen“ vermeiden zu können.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung keinen Gebrauch gemacht.

Die Gemeindevertretung sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen, die sich aus der LBO 2000 ergeben, ausbauen zu dürfen.

#### Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) :

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude gelten für die geplanten Baugrundstücke die gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach dürfen die festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen (der Hauptgebäude) durch die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden.

Hiervon abweichend wird für die Grundstücke, die eine südliche oder westliche Grundstückerschließung haben, ein absolutes Maß von maximal 100 m<sup>2</sup> für die zuvor genannten baulichen Anlagen festgesetzt, um somit gegenüber den Grundstücken mit einer Nord- oder Osterschließung einen Ausgleich für die längeren Zuwegungen auf dem Grundstück schaffen zu können.

Die Flächenanteile an privaten Wohnwegen (G-F-L-Rechte) sind für die betreffenden (zugeordneten) Baugrundstücke nicht auf die vorgenannte maximale Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen

#### Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

Innerhalb des Plangebiets sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen Flächen festgesetzt, in denen grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Über Ausnahmen entscheidet die zuständige Fachbehörde.

Sie dienen der Freihaltung der Grundstücksflächen entsprechend der textlichen festgesetzten Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung ist durch ein entsprechendes Symbol in der Planzeichnung näher erläutert.

Demnach sind innerhalb des nach Landeswaldgesetz vorgegebenen Regelabstandes zum Wald bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Freihaltung des Regelabstandes zum („Freihaltezone zum Wald“) soll dem Schutz der Menschen vor Windbruch und ähnlichen Gefahren und dem Wald vor nutzungsbedingten Gefährdungen wie Feuer usw. dienen.

Die innerhalb des „Waldschutzstreifens“ ordnungsgemäß errichteten und genehmigten baulichen Anlagen genießen in Art und Umfang Bestandsschutz und werden in dem betroffenen Bereich durch Baulinien auf ihre Gebäudebestand beschränkt.

Außerdem sind innerhalb des nach Landesnaturschutzgesetz vorgegebenen Gewässer- und Erholungsschutzstreifen zur Glinder Au bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Die innerhalb des „Gewässer- und Erholungsschutzstreifens“ ordnungsgemäß errichteten und genehmigten baulichen Anlagen genießen in Art und Umfang Bestandsschutz und werden in dem betroffenen Bereich durch Baulinien auf ihre Gebäudebestand beschränkt.

#### Höhe baulicher Anlagen:

Gerade aufgrund der Lage des Plangebiets in Nachbarschaft zu gewachsenen Siedlungsstrukturen und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft unter dem Gebot des sich „Einfügen“ in die Landschaft wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Die festgesetzten Firsthöhen sollen für die geplante Wohnbebauung einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Der Höhenbezugspunkt wird für die überbaubaren Flächen auf die jeweils angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante (öffentliche Verkehrsfläche bzw. private Wohnwegerschließung) bezogen. Die Höhenbezugspunkte mit Höhenangaben werden innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen in einem Intervall von 10 m entsprechend dem derzeitigen Planungsstand der Erschließungsplanung angegeben und planzeichnerisch festgesetzt, so dass seitens der zukünftigen Bauherren keine Missverständnisse auftreten sollten.

Für die geplanten Grundstücke, die gegenüber der geplanten Straßenlage niedriger liegen, werden in Bezug auf die maximale Firsthöhe von 9,0 m Ausnahmen formuliert, die sicherstellen sollen, dass die Geländesituation entsprechend angepasst werden kann und für alle Grundstücke eine vergleichbare Ausnutzung der Gebäudehöhe besteht.

#### Bauweise:

Die vorhandene und geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes wird in offener Bauweise festgesetzt.

#### Örtliche Bauvorschriften:

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungs- und Siedlungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Dächer, Dachneigung usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Nebenanlagen, usw.) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes unbedingt erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren (naturräumlichen und verkehrstechnischen) Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

#### **7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 15, 20 und 25 BauGB`07)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 B ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des parallel erstellten Grünordnungsplanes (s. Anlage dieser Begründung) verbunden.

Nach § 21 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07 abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 B wurde zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als Grünordnungsplan mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG`04 parallel zum Bebauungsplan Nr. 30 B erforderlich und aufgestellt.

Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan Nr. 30 B planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich oder Ersatz bzw. zu einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 6 BauGB`07).

Die Inhalte und Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 30 B, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB oder LBO besteht, übernommen worden. Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den

Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB`07 planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Im Hinblick auf die in § 42 Abs. 1 BNatSchG formulierten Beschädigungs- und Störungsverbote für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten ist entsprechend den Ergebnissen des Grünordnungsplanes festzustellen, dass für die als naturschutzfachlich wertvoll identifizierten Biotop - mit Ausnahme der Entnahme von Knickabschnitten - mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 30 B keine direkten Eingriffe durch Entnahme vorbereitet werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass über die Inanspruchnahme von im wesentlichen landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen Lebens- bzw. Teillebensräume beseitigt werden, deren Funktionen nicht durch benachbarte Flächen abgedeckt werden können bzw. deren Funktionen durch die im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht aufgewertet würden. Wertvollere Bereiche mit zu erwartenden weniger ersetzbaren Lebensraumfunktionen, wie sie im Bereich der Glinder Au zu erwarten sind, werden mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 B nicht für eine Inanspruchnahme vorgesehen.

Vielmehr wird die wohnbauliche Entwicklung südlich der Straße „Am Eich“ unter Beachtung der Schutzabstände zur Glinder Au (§ 11 LNatSchG`04) und zu Waldflächen (§ 24 LWaldG) durch Festsetzung entsprechender überbaubarer Flächen auf den baulichen Bestand und auf die Entwicklungen, die auch nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan zulässig wären, begrenzt und durch private Grünflächen als Pufferzonen zur Glinder Au abgegrenzt.

Ein Vorkommen weiterer besonders geschützter Arten in Bereichen, in denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 B künftig eine Bebauung vorgesehen ist, kann nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund, dass es überwiegend Ackerflächen sind, für deren potentielle Funktion als Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätte hinreichend Ersatzhabitate in räumlicher Nähe vorhanden sind, ist zunächst nicht davon auszugehen, dass bei baulicher Umsetzung nicht ersetzbare Eingriffe in diese Biotop zu erwarten sind.

Über die festgesetzten Erhaltungs- und Schutzgebote und Ausgleichsmaßnahmen wird dafür Sorge getragen, dass Biotop, die ein Potential als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätte für besonders und streng geschützte Arten aufweisen, erhalten bleiben bzw. durch naturschutzfachlich begründete Entwicklungsmaßnahmen zusätzlich aufgewertet werden.

Es ist vor diesem Hintergrund nicht davon auszugehen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 30 B Eingriffe in Biotop vorbereitet werden, die für dort wild lebende Tiere der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten nicht ersetzbar sind. Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung Sachverhalte eintreten, die den Verboten des § 42 BNatSchG entgegenstehen und eine Befreiung im Sinne des § 62 BNatSchG erforderlich machen würden.

Eine abschließende Beurteilung möglicher, mit der Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser verbundenen Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten bleibt dem nachgeordneten wasser- und naturschutzrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches planzeichnerisch und textlich festgesetzten Ausgleichsflächen einschließlich deren grünordnerischen Maßnahmen reichen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen zu können.

Darüber hinaus können weitere Flächen in einer erheblichen Flächengröße für Sammelausgleichsflächen (Ökokonto) innerhalb des Plangebiets bereitgestellt werden und sind dementsprechend auch planungsrechtlich festgesetzt worden.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des parallel erstellten Grünordnungsplanes gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB`07 den jeweiligen Teilflächen, die zu einem unterschiedlichen Zeitpunkt realisiert werden könnten, als Eingriffsverursacher zugeordnet.

#### Hinweise und Empfehlungen :

Entsprechend dem grünordnerischen Maßnahmenkonzept werden als Übernahmen aus dem Grünordnungsplan folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes geben:

- Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage / Ortsrandeingrünung“ sind extensiv durch einmalige Mahd / Jahr zu pflegen.
- Die Größe der Baumscheiben soll mind. 10 - 12 m<sup>2</sup> betragen. Sie einheitlich und ggf. gegen Überfahren zu sichern. Das Einbringen von Pflanzenschutzmitteln oder Streusalz ist unzulässig.
- Die zum öffentlichen Straßenraum gerichteten Grundstücksgrenzen sind mit Hecken einzugrünen. Die Anlage eines Zaunes, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt, ist zulässig.
- Reflektierende Farben an den Fassaden oder an Fassadenteilen, glacierte Dach-eindeckungen und reflektierend beschichtete oder verspiegelte Fenster und Türen sollten vermieden werden.
- Gering geneigte Dächer (< 15°, z.B. von Garagen) sollten extensiv begrünt werden.
- Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Während Bautätigkeiten sind die Gehölze gem. DIN 18 920 vor Schädigungen zu schützen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind die zu erhaltenden Einzelbäume durch mind. 3 x verschulte Hochstämme (Stammumfang 14 - 16 cm) derselben Art an gleicher Stelle umgehend zu ersetzen.
- Es wird, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, empfohlen, Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze in Straßen einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Die Verlängerung des „Eichredders“ ist westlich der in die Baugebiete führenden Erschließungsstraße in seiner derzeitigen wassergebundenen Ausbildung als Feld- und Wanderweg zu erhalten.

- Pflanzauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten :

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Holzbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

sowie weitere Baumarten für die Verwendung im Straßenraum.

- Die Knicks sind in ihrer typischen Struktur auf Dauer zu erhalten und nach den gesetzlichen Bestimmungen zu pflegen. Für die Erschließung sind Knickdurchbrüche von insgesamt ca. 60 m Länge erforderlich.
- Alle Außenleuchten sollten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natrium-Niederdrucklampen) ausgestattet werden. Die Leuchtanlagen sind so zu erstellen, dass sie möglichst gering in die Grünflächen bzw. in die Außenbereichsflächen einwirken
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen.

## 8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07)

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich geplanten Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der „Möllner Landstraße“ (L 94) und vor Betriebslärm der vorhandenen Tankstelle an der „Möllner Landstraße“ werden auf Grundlage der Ergebnisse der „Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 30 B der Gemeinde Oststeinbek vom 17.03.2006“ in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt. Die Berechnungsannahmen und die Untersuchungsergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage dieser Begründung) zu entnehmen.

Den formulierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Bebauungsplan durch auf der Basis der o. g. lärmtechnischen Untersuchung entwickelten Festsetzungen zum Immissionsschutz Rechnung getragen. Mit den Festsetzungen gelingt es dabei nicht vollständig, die als städtebauliche Zielvorgaben zu verstehenden, in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 formulierten Orientierungswerte sowie - ohne weitere Einschränkungen der Nutzung - die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Dieses ist zum einen mit dem Sachverhalt der auf das Plangebiet einwirkenden Vorbelastungen aus Straßenverkehr (Verkehrslärmimmissionen der Möllner Landstraße / L94 und der BAB A1) verbunden, zu dessen Abschirmung aktive Lärmschutzmaß

nahmen aus städtebaulichen Gesichtspunkten (Ortsbild) und aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und bestehender Zufahrten zu den Grundstücken an der Möllner Landstraße nicht in Betracht kommen.

Zum anderen ist diesem dem Betrieb der Tankstelle geschuldet. Ohne aktive Schallschutzmaßnahmen würden sich Überschreitungen des Richtwertes gemäß TA-Lärm ergeben. Mit den vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Ost- und Südseite des Tankstellengrundstücks (Lärmschutzwand von 3,5 m Höhe) lässt sich an allen untersuchten Immissionsorten, in Höhe des Erdgeschosses, der jeweilige Richtwert einhalten. Hierdurch würde sich auch für die bestehende Wohnnutzung die heutige Immissionssituation verbessern. Für einige Gebäude im Nahbereich der geplanten und bestehenden Wohnbebauung wird auch mit Lärmschutzwand der Richtwert in Höhe des 1. OG um bis zu max. 7,6 dB(A) überschritten werden, so dass in diesen Bereichen unter Wahrung des Bestandsschutzes für neue Wohngebäude die Nutzung des Dachgeschosses für die Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

Von einem Verzicht auf die Festsetzung empfindlicher Nutzungen bzw. Freihaltung dieser Grundstücksflächen von einer wohnbaulich nutzbaren Bebauung im Wirkbereich von Vorbelastungen und Tankstellenbetrieb nimmt die Gemeindevertretung Abstand und stellt die in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 aufgezeigten Handhabungsspielräume, nach denen in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden kann, weil andere Belange überwiegen, in ihre Gesamtabwägung ein.

Der in diesem Fall vorzusehende Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume und Kinderzimmer, Ausrichtung und Festsetzung der überbaubaren Flächen zu den Lärm abgewandten Seiten) wird von der Gemeindevertretung vorgesehen und planungsrechtlich durch entsprechende planzeichenrische und textliche Festsetzungen abgesichert.

## 9. Verkehr (§ 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB`07)

### Straßenverkehr:

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Eichredder“ in der Mitte des Plangebiets und mit der Straße „Am Eich“ im Süden des vorhandenen Wohngebiets sowie durch die „Möllner Landstraße“ im Norden als äußere Erschließung vorhanden. Nordwestlich und südwestlich des Plangeltungsbereiches verlaufen jeweils Feldwege, die auch mit Realisierung der Wohngebiete weiterhin als Hauptwanderwege genutzt werden sollen.

Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die Straßen „Eichredder/Bergstraße“ an die „Möllner Landstraße“ (L 94) mit Anbindung an die BAB A1.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über die Straße „Eichredder“ für die beiden neuen Wohngebiete beiderseits des verlängerten Eichredders und für die südlich vorhandene Wohnbebauung über die Straße „Am Eich“. Die vorhandene Straße „Am Eich“ bleibt grundsätzlich in ihrem heutigen Ausbauzustand belassen; jedoch wird am westlichen Ende der Straße eine für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendeanlage planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die zugleich der Erschließung der Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung dient.

Die Straße „Eichredder“ ist im Zuge der Plangebietsrealisierung zwischen dem heutigen Wendeplatz am Spielplatz und der „Bergstraße“ umzubauen, wobei der Straßenregelquerschnitt für die Fahrbahn ein Maß von 4,75 m (Begegnungsfall Lkw-Pkw) aufweisen muss, um die Leistungsfähigkeit zur Abwicklung der Verkehre innerhalb der Bebauungsplanung „Eichredder“ insgesamt abwickeln zu können.

Der „verlängerte Eichredder“ wird in Verbindung mit dem Erschließungssystem des Bebauungsplanes Nr. 30 A als „Tempo 30-Zone“ ausgebaut, wobei der heute auf der Südseite des Feldweges vorhandene Knick mit Seitengraben zu erhalten ist und die Straße nach Norden hin zu entwickeln sein wird.

Daran anschließend erfolgt die Erschließung der nördlichen und südlichen Wohnbauflächen mittels einer Stichstraßenerschließung mit entsprechend für die Müllabfuhr dimensionierten Wendeplatzanlagen an deren Endpunkten als „Spielstraßen“ mit den entsprechenden Ausbaumerkmale einer Spielstraße vorgesehen. Die zu erreichenden Fahrgeschwindigkeit von 7 km/h (Schrittgeschwindigkeit) innerhalb des geplanten Wohngebiets wird zum Teil durch wechselseitig angeordnete Park- und Pflanzstreifen, durch Platzaufweitungen und durch eine abknickende (rechtwinklige) Straßenführung erreicht, die durch Baumpflanzungen verstärkt bzw. besonders betont werden kann. Der entsprechende Nachweis zum Ausbau der Stichstraße „Spielstraße“ als erfolgt in der nachgeordneten Erschließungsplanung.

An diese Stichstraßen schließen mehrere private Wohnwegerschließungen an, die eine Bebauung rückwärtiger bzw. innenliegender Flächen sicherstellen sollen. Die privaten Wohnwegerschließungen sind im Nachfolgenden mittels Grunddienstbarkeiten und ggf. Baulasten zu sichern.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzlerlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

#### ÖPNV:

Das Plangebiet liegt nach den allgemein gültigen Maßstäben im fußläufigen Einzugsbereich der vorhandenen Haltestelle Oststeinbek, Hamburger Kamp. Die Haltestelle wird von der Metrobuslinie 11 (U - Steinfurther Allee - Oststeinbek - Glinde - Neuschönningstedt) sowie den Buslinien 233, 333, 237 und 619 bedient. Alle Linien sind mit der U-Bahnlinie U 3 verknüpft, so dass auch eine gute Einbindung in das Schnellbahnnetz des HVV gegeben ist.

#### **10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 2 Nr. 12 und 14 BauGB`07)**

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Eichredder“ angeschlossen.

Grundstücke sind, soweit sie nicht durch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen sind, über die an das Baugrundstück unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zu erschließen unter Zugrundelegen der bestehenden und im Bebauungsplan als „in Aussicht genommenen“ Grundstücksgrenzen.

Im Vorgriff auf die spätere Plangebietserschließung können für die Bebauung in 2. Reihe „Am Eich“ zeitlich befristete abweichende Regelungen für die Ver- und Entsorgung in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern getroffen werden. Der Anschluss an das neu erstellte Ver- und Entsorgungssystem der Plangebietserschließung hat mit Fertigstellung bzw. in Betriebnahme zu erfolgen.

### 10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Entsprechende hydraulische Nachweise zum Anschluss der geplanten Wohnbauflächen an die SW-Leitung werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30 B in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt bzw. durch den jeweiligen Antragsteller im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens.

### 10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben. Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Frischwassernetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und der zu erwartende Wasserbedarf frühzeitig der HWW mitzuteilen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Belange des Versorgungsträgers (Unterbringungen der Leitungen im Straßennetz) entsprechend zu berücksichtigen.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro.

### 10.3 Regenwasserbeseitigung

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnissen, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zulassen werden (vgl. hierzu die erfolgte Baugrunduntersuchung als Anlage dieser Begründung), ist eine kontrollierte Fassung des Oberflächenwassers vorzunehmen und vor Einleitung in das bestehende Vorflutsystem der Glinder Au entsprechend den Vorgaben des Zweckverbandes Südstormarn zurückzuhalten.

Für die mit der Realisierung der Wohngebiete erforderlich werdenden Flächen zur Regenrückhaltung und -klärung sind westlich der geplanten Bebauung vorgesehen und entsprechend den ersten Ergebnissen aus der Erschließungsplanung flächenhaft festgesetzt. Die festgesetzten Flächen sind derart dimensioniert, dass auch zusätzliches Niederschlagswasser aus nördlichen Bereichen der Gemeinde Oststeinbek aufgenommen und zurückgehalten werden kann.

Maßnahmen der Regenwasserableitung in die Glinder Au über die festgesetzten Ausgleichs- bzw. Maßnahmenflächen sind möglich und entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig. Art und Umfang der baulichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und Hinweise des Grünordnungsplanes im Einvernehmen mit den zuständigen Abteilungen des Kreises Stormarn zu bestimmen und durchzuführen.

Entsprechende hydraulische Nachweise zum Anschluss der geplanten Wohnbauflächen an die RW-Leitungen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30 B in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

Als Option für die spätere Verlegung einer RW-Leitung zwischen „Möllner Landstraße“ und dem verlängerten „Eichredder“ / Regenrückhaltebecken erhält der Zweckverband Südstormarn als Versorgungsträger ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4,0 m. Das Leitungsrecht verläuft von der „Möllner Landstraße“ aus im nordöstlichen Bereich des Teilgebiets MI 1a beginnend nach Süden über die öffentliche Grünfläche und entlang der östlichen Seite der Ausgleichsfläche A1 Richtung den Regenrückhaltebecken.

Nutzungseinschränkungen ergeben sich für das Teilgebiet MI 1a nicht, da die spätere Leitung überbaut werden kann. Ebenso sind Nutzungseinschränkungen aufgrund der Verlegung und Unterhaltung der späteren Leitung innerhalb der Ausgleichsfläche nicht verbunden, da ein entsprechender Ausgleich innerhalb des Plangebiets auf gemeindlichen Ausgleichsflächen vorgenommen wird. Die Verlegung und die späteren Unterhaltungsmaßnahmen sind innerhalb der Ausgleichsfläche entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.

Außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Einigungen zwischen den Grundstückseigentümern und dem Zweckverband herbeizuführen und die Leitungstrasse / Unterhaltungsmaßnahmen über Grunddienstbarkeiten bzw. und Baulasten zu sichern.

Im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung sind die Belange des Zweckverbandes zu berücksichtigen und in die tiefbautechnische Gesamtplanung einzubinden.

#### 10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30 B zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

#### 10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Gemeindegebiet mit Strom.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird durch den Versorgungsträger die Versorgungssituation geprüft. Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Standorte für Trafostationen sind möglichst innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bereit zustellen.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro.

### **10.6 Gasversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Gemeindegebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30 B zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

### **10.7 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

## **11. Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Oststeinbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) im Rahmen der Erschließungsplanung bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung seitens der HWW hierzu nicht besteht.

In diesem Zusammenhang ist zudem zu prüfen, in wieweit eine ordnungsgemäße Entnahme von Löschwasser aus den innerhalb des Plangebiets herzurichtenden Regenrückhaltebecken möglich ist. Erforderlich werdende Hydranten innerhalb der geplanten Wohngebiete mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30 B unter Berücksichtigung des geplanten Alten- und Pflegeheimes.

## 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Straße „Eichredder“ vorhanden. An vorhandene Leitungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kann nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand angeschlossen werden.

Die für die Realisierung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen für die inneren Erschließungsstraßen und Wegeflächen sowie für den Umbau der Straße „Eichredder“ und den Feldweg (abschnittsweise) und anteilig für die Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung, -ableitung und -klärung werden im Rahmen einer nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage durch den (die) Erschließungsträger zu seinen (ihren) Lasten erstellt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Widmung erforderlich.

## 13. Nachrichtliche Übernahmen

### 13.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 11 LNatSchG`04)

Gemäß § 11 LNatSchG`04 ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur Glinder Au verboten, es sei denn, Ausnahmen nach § 11 Abs. 2 oder 3 LNatSchG`04 werden durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zugelassen.

Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 30 B und entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung werden innerhalb des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur Glinder Au keine neuen baulichen Nutzungen vorgesehen, ggf. Maßnahmen der Regenwasserbeseitigung, zumal dieser Bereich Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems ist.

Entlang der Glinder Au ist in einer Breite von 7,0 m lt. Satzung ein Unterhaltungsstreifen für erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Glinder Au - Wandse vorzusehen.

Auf eine planzeichnerische Darstellung muss aus graphischen Gründen jedoch verzichtet werden, da es im nördlichen Bereich der Glinder Au zu starken, kaum lesbaren Überlagerungen mit anderen Flächennutzungen (Flächen für den Naturschutz, geschützten Biotopen und Waldflächen) kommt. Die gesetzlichen Vorschriften des § 11 LNatSchG`07 bleiben hiervon jedoch unberührt und sind im Übrigen zu beachten. Die Notwendigkeit und Zulässigkeit für erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer sind hiervon grundsätzlich nicht berührt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in naturnahen Gewässerabschnitten eine Unterhaltung der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bedarf.

### 13.2 Geschützte Biotop ( § 15a LNatSchG`04)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich nach den Kartierungen im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 30 B mehrere nach § 15a LNatSchG`07 geschützte Biotop (Auwälder, Steilhang im Binnenland, Röhricht in Durchdringung mit ruderalen Staudenfluren feuchter Standorte, naturnahe Gewässerabschnitte usw.).

Diese geschützten Flächen werden entsprechend der landschaftsplanerischen Kartierung und auf Grundlage des Lage- und Höhenplan zum Bebauungsplan Nr. 30 B annähernd flächengenau entsprechend ihrer jeweiligen bodenrechtlichen Zuordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16, 18b und 20 BauGB`07 festgesetzt sowie nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### 13.3 Knicks ( § 15b LNatSchG`04)

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Knickabschnitte und die neu anzulegenden Knicks als Ersatzmaßnahmen sind nach § 15b LNatSchG`07 geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen (auf den Stock setzen bzw. Neuanlage) sind entsprechend den Vorgaben und Hinweisen aus dem „Grünordnungsplan“ durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutzgesetzes auszuführen.

Die vorhandenen Knicks erhalten entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplanes innerhalb der öffentlichen Grünflächen gegenüber der angrenzenden Nutzung zu ihrem Schutz und zur Entwicklung einen 1,0 m breiten Saumstreifen, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung unzulässig sind.

Die Knickabschnitte werden durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB`07 in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt. Die Knicks werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### 13.4 Regelabstand zum Wald ( § 24 Abs.5 LWaldG)

Im südlichen Planbereich südlich der vorhandenen Wohnbebauung „Am Eich“ oberhalb der Glinder Au befinden sich entsprechend den Kartierungen im Rahmen des Grünordnungsplanes innerhalb des Plangeltungsbereich Waldflächen, zu denen gemäß § 24 LWaldG bauliche Anlagen einen Regelabstand von 30 m einhalten müssen.

Die Abstandsflächen zum Wald fallen fast ausschließlich auf private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Nur ein sehr geringer Flächenanteil des Regelabstandes zum Wald liegt innerhalb der geplanten Wohnbauflächen und wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB`07 festgesetzt, wonach bauliche Anlagen und deren Nutzungen unzulässig sind. Vorhandene und genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz, dürfen jedoch in den Abstand zum Wald nicht hinein erweitert werden, so dass in diesen Bereichen der Gebäudebestand durch Baulinien begrenzt wird. Die Abgrenzung des Regelabstandes zum Wald wird nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### 13.5 Anbaufreie Strecken (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 +2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße Nr. 94 in einer Entfernung von 20, jeweils gemessen vom äusseren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 94 nicht angelegt werden.

Ausnahmen hiervon sind mit Erlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S-H vom 28.10.2005 die im Zuge der Maßnahme „Verbesserung der ÖPNV-Infrastruktur im Raum Oststeinbek / Glinde“ neu angelegten Zuwegungen an der freien Strecke der L 94. Diese wurden bindend als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'07 in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30 B aufgenommen.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze und die sich hieraus ergebende Abgrenzung der anbaufreien Strecke werden nach § 9 Abs. 6 BauGB'07 nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 30 B übernommen.

## 14. Kennzeichnung

### Altablagerung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach Mitteilung und Kenntnis der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn Altablagerungen, die sich südlich der Bebauung „Am Eich“ und in Verlängerung der Straße „Am Eich“ oberhalb der Glinder Au befinden.

Zur Gefährdungsabschätzung und Eingrenzung der Flächenausdehnung der vermuteten Altablagerungen wurde eine Altlastenerkundung bereits im Jahre 1999 frühzeitig durchgeführt.

Die Gemeindevertretung geht aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse davon aus, dass für die Nutzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ bzw. Ausgleichsflächen keine Bedenken seitens der zuständigen Behörde bestehen sollten.

Von einer Detailuntersuchung im Bereich der möglicher Weise betroffenen Gartenflächen wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30B abgesehen, da mit der vorgenommenen Kennzeichnung und der vorliegenden Untersuchung eine hinreichende Informationspflicht seitens der Gemeinde vorgenommen worden ist. Sollten bauliche oder sonstige Nutzungen, die nicht bereits heute ausgeübt werden, in dem fraglichen Bereich erfolgen, sind die Grundstückseigentümer aufgefordert, entsprechende Nachweise für die angestrebte oder ausgeübte Nutzung zu erbringen.

Sollten dabei Erdarbeiten im Gebiet der Auffüllung erforderlich sein, so ist bei zu beseitigendem Boden der Entsorgungsweg zu prüfen.

Die räumliche Ausdehnung der Auffüllung ist als Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB'07 in die Planzeichnung aufgenommen worden.

## 15. Archäologische Denkmale

Entsprechend dem Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`04 („Scoping“) vom 17.10.2005 sind innerhalb des Plangebiets z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt.

Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

## 16. Denkmalschutz

Mit Verfügung der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`04 („Scoping“) vom 09.11.2005 und auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege bestehen gegen die gemeindlichen Planungsabsichten aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.

Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf die Denkmalpflege sind somit nicht erkennbar.

Oststeinbek, den 13. APR. 2007

In Vertretung



  
.....  
1. Stellvertreter  
des Bürgermeisters

# GEMEINDE OSTSTEINBEK - KREIS STORMARN - BEBAUUNGSPLAN NR. 30 B „EICHREDDER“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH DER MÖLLNER LANDSTRASSE (L 94)  
WESTLICH DER WOHNBEBAUUNG EICHREDDER UND  
DEM VERBINDUNGSWEG EICHREDDER UND AM EICH,  
NÖRDLICH DER GLINDER AU,  
ÖSTLICH DER LANDESGRENZE ZU HAMBURG

## I b. UMWELTBERICHT

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'07

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Gemeindevertretung vom 26.03.2007  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :  
Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung  
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg

Planungsstand vom 26.06.2006

## I b. Umweltbericht

Stand: 26.06.2006

Verfasser:

Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg  
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA  
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg  
Tel.: 040/ 389 39 39  
Fax: 040/ 389 39 00  
eMail: bbl@bielfeldt-berg.de



## 0. Vorbemerkung

Gem. Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein v. 19.9.2005 wird bei der parallelen Aufstellung von Landschafts- und Bauleitplänen die Erstellung eines Umweltberichts, der für jeden im Parallelverfahren aufzustellenden Landschafts- und Bauleitplan gilt, für sinnvoll erachtet. Dem entsprechend wird für die den B-Plan Nr. 30 B und den Grünordnungsplan zum genannten B-Plan ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

## 1. Darstellung der Planung

Der Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Oststeinbek im Westen des gleichnamigen Ortsteils.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes südlich der Möllner Landstraße, nördlich der Gliner Au, östlich der Landesgrenze Hamburg und westlich der Wohnbebauung Bergstraße. Die Größe des Gebietes beträgt rd. 14,3 ha.

Der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden neben den zugänglichen vorhandenen Angaben zum Gebiet folgende, im Zusammenhang mit der Erarbeitung des B-Plans erstellten Fachgutachten zugrunde gelegt:

Baugrundgutachten  
Planung der Erschließung einschl. Entwässerung  
Lärmtechnische Untersuchung  
Grünordnungsplan zum B-Plan Oststeinbek Nr. 30 b

### 1.1 Art und Umfang der Planung und ihrer umweltrelevanten Wirkfaktoren

Für die Beurteilung erwartbarer nachteiliger entscheidungserheblicher Auswirkungen auf die Umweltbelange ist – neben den maßgeblich durch die Vorbelastung bestimmten Schall-Immissionen - der Umfang bzw. die Flächengröße der voraussichtlichen Versiegelung des gewachsenen Bodens von besonderer Bedeutung. Dieser stellt sich nach den Ermittlungen des Grünordnungsplans, basierend auf dem B-Plan, wie folgt dar:

#### Baugebiete

Die vorhandenen bebauten Flächen bzw. die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Mischgebiet (im Norden an der Möllner Landstraße), als allgemeines Wohngebiet (zwischen Möllner Landstraße und verlängertem Eichredder) sowie als reines Wohngebiet (südlich verlängerter Eichredder) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist gestaffelt (GR zwischen 140 und 180 m<sup>2</sup> zzgl. Überschreitungen für Terrassen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen). Die Größe der möglichen Neuversiegelung beträgt rd. 1,52 ha.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch den Ausbau des derzeitigen Feldweges in Verlängerung des Eichredders und von dort aus in die nördlich und südlich gelegenen Baugebiete. Die Größe der Straßenflächen beträgt rd. 0,6 ha

Entwässerung

Auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche wird eine Regenwasserklär- und -rückhalteanlage vorgesehen.

Grünflächen

Im Plangeltungsbereich sind Grünflächen, öffentlich (insbesondere Spielplatz, Ortsrandeingrünung) und privat, festgesetzt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Westen des Geltungsbereichs des B-Plans sind umfangreiche „Maßnahmen“-Flächen vorgesehen, die z.T. den Ausgleich für die Eingriffe in den Baugebieten aufnehmen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Straßenraum (Erschließungsstraße) werden zu pflanzende Bäume festgesetzt. Auf den Grünflächen und den Maßnahmenflächen sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Einige vorhandene landschaftsbildprägende Einzelbäume werden als zu erhaltend festgesetzt.

**1.2 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Insbesondere bezüglich der Art der Erschließung wurden von der Gemeinde mehrere Möglichkeiten untersucht und bewertet:

Erschließung der Baugebiete nicht vom verlängerten Eichredder aus, sondern vom nördlichen Teilstück des Eichredders, nördlich des Spielplatzes, aus in das nördliche Teilgebiet und vom derzeitigen Feldweg zwischen Eichredder und Uferstraße aus in das südliche Teilgebiet. Diese Erschließungsvariante hat den Vorteil, dass der verlängerte Eichredder (z.Z. Feldweg mit abschnittsweise beidseitigen Knicks) nicht ausgebaut werden muss. Die Gemeinde hat diese Lösung verworfen, da hierdurch nur eine schlechte innere Entwicklung der Teilgebiete möglich würde.

Direkte verkehrliche Anbindung der Baugebiete an die Möllner Landstraße. Diese Lösung wurde verworfen, da eine zusätzliche Abfahrt / Auffahrt an der Möllner Landstraße außerhalb und innerhalb der Ortsdurchfahrt nicht möglich bzw. nicht zulässig ist.

Anbindung an die Uferstraße bzw. an die Straße „Am Eich“

Die Gemeinde hat diese Lösung geprüft u.a. um die Einmündung des Eichredders in die Bergstraße zu entlasten. Die Prüfung ergab, dass der Knoten Eichredder / Bergstraße ausreichend aufnahmefähig ist. Und dass die Uferstraße bzw. die Straße „Am Eich“ in ihrer derzeitigen Struktur und Kapazität erhalten werden sollen auch unter dem Gesichtspunkt, den Bewohnern Oststeinbeks dort einen ausreichend ruhigen Zugang zur westlich gelegenen Feldmark zu bieten und keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Awaditschenkuhle (s. B-Plan Oststeinbek Nr. 30 a) und ihres südlichen Umfeldes im Talraum der Glinder Au (u.a. auch bezüglich der Lebensräume von Amphibien) zu bewirken.

Erweiterung der Bebauung südlich „Am Eich“.

Bauliche Entwicklungen südlich der vorhandenen Bebauung in Richtung der Glinder Au könnten

wahrscheinlich nicht in Einklang gestellt werden mit den den Vorgaben übergeordneter Pläne bezüglich des Schutzes und der Entwicklung des Talraumes der Glinder Au und würden darüber hinaus voraussichtlich zu erheblichen Zielkonflikten mit den Belangen des Biotop- und Artenschutzes führen.

Die Gemeinde verzichtet daher auf eine Ausweisung von weiteren Bauflächen in diesem Bereich.

### 1.3 Entwicklungsprognose ohne die Planung

Für den Bereich südlich des verlängerten Eichredders würde vermutlich, da durch den Flächennutzungsplan vorbereitet, in absehbarer Zeit eine Bebauungsmöglichkeit entwickelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt würde die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden. Im nördlichen Bereich würden die derzeitigen Nutzungen vermutlich mittelfristig bestehen bleiben.

Die Anlage von Regenwasserklär- und -rückhalteeinrichtungen wird vermutlich mittelfristig realisiert werden müssen zur Umsetzung von Erfordernissen auch außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Oststeinbek Nr. 30 b.

### 1.4 Wirkfaktoren der geplanten Entwicklung

Zu unterscheiden sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Baubedingte Wirkfaktoren beinhalten die Beeinträchtigungen, die sich im Baustellenbereich einschl. der angrenzenden Bereiche durch die Abwicklung der Baumaßnahme ergeben. Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen durch die Nutzung von Grundflächen, die Errichtung von Gebäuden, Oberflächenentwässerung, die Veränderung der Verkehrsführung sowie durch Verkehre während des Betriebs.

Tab. 1: Übersicht über die wesentlichen Wirkfaktoren

Betroffene Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6), 7 BauGB	Mensch (Wohnen, Erholen, Gesundheit)	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima	Landschaft	Kulturgüter + sonstige Sachgüter
<u>Wirkfaktor / Wirkung</u>							
<b>Baubedingt (i.d.R. temporäre Wirkungen)<sup>1</sup></b>							
<u>Baustelleneinrichtungen, -verkehr, Bodenbewegungen</u>							
Flächeninanspruchnahme	X	X	X	X			
Lärmemissionen	X	X					
Schadstoffemissionen / Staub	X	X	X				

Betroffene Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6), 7 BauGB		Mensch (Wohnen, Erholen, Gesundheit)	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima	Landschaft	Kulturgüter + sonstige Sachgüter
Wirkfaktor / Wirkung								
<b>Anlagebedingt</b>								
<u>Überbauung/Versiegelung</u>								
Überbauung von Grundflächen: Verlust der Bodenfunktionen, Biotopverlust, Verlust von Versickerungsflächen			xx	xx	x	x	x	x
Visuelle Veränderungen (z.B. Blickbeziehungen, Landschafts- und Ortsbild)		xx					xx	
<u>Umwandlung von Ackerflächen zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>		+	+	+	+		+	
<u>Umwandlung von Ackerflächen zu Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung*</u>		+	+	x	+		+/x	
<b>Betriebsbedingt</b>								
<u>Verkehr</u>								
Lärmemissionen einschl. der auf das Gebiet wirkenden Vorbelastungen		xx						
xx	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben bzw. besonderes Konfliktpotential							
x	keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen / Auswirkungen sind durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu minimieren							
+	positive Umweltauswirkungen zu erwarten							
*	voraussichtlich positive Wirkungen in Abhängigkeit von der Ausgestaltung der Fläche							
1	Prognosen zu diesen Wirkfaktoren und deren Wirkungen sind aufgrund des Regelungsbereichs des B-Plans nur bedingt möglich.							

## 2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

### Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Verdichtungsraum Hamburg. In den Verdichtungsräumen sollen "vorsorgend Maßnahmen zur ökologischen Strukturverbesserung und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen ergriffen werden, um nachteilige Auswirkungen der Verdichtung auf den Naturhaushalt ... zu vermeiden" (S. 516).

### Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999

Das räumliche Zielkonzept für den Naturschutz soll die Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes auf der landesweiten Planungsebene zusammenführen. Das Planungsgebiet liegt mit Ausnahme der Glinder Au in der „Übrigen Landesfläche“ (Karte 5). Zielsetzung ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Die

Glinger Au ist ein Raum für eine überwiegend naturnahe Entwicklung. „Vorrangiges Ziel ist es, besonders schutzbedürftige, überwiegend naturnahe Ökosysteme zu sichern und zu entwickeln“ (S. 98).

Als für den Naturraum repräsentative Biototypen werden u.a. genannt: Erlen-, Birkenbruch, Sumpf- und Quellwald, Feuchtgrünland, Knicks sowie Bäche und Flüsse. Letztere werden als schutz- und entwicklungsbedürftig angesehen (S. 53).

Die Glinger Au ist zwischen Glinde und der A 1 als Gebiet, welches die Voraussetzung einer Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG (Naturschutzgebiete) erfüllt, ausgewiesen.

### Regionalplan für den Planungsraum I Fortschreibung 1998

Der Geltungsbereich liegt im Verdichtungsraum um Hamburg innerhalb einer Siedlungsachse, die sich entlang der Landesgrenze über Glinde/Reinbek in südöstlicher Richtung bis Geesthacht fortsetzt.

Im Verdichtungsraum ist eine weitere Entwicklung nur „insoweit vertretbar, wie die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht weiter nachhaltig beeinträchtigt“ wird (S. 9). Den Freiräumen kommt hier zum Ausgleich der Belastungen von Natur und Umwelt eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Funktionsfähigkeit der direkt an Hamburg grenzenden Grün- und Erholungsräume soll nachhaltig sichergestellt und ggf. verbessert werden (S. 9).

„Der gesamte Bereich zwischen Hamburg, dem Sachsenwald sowie den Autobahnen Hamburg-Berlin und Hamburg-Geesthacht bleibt durch eine starke siedlungsmäßige und wirtschaftliche Dynamik bestimmt. Hier soll auch weiterhin eine Konzentration der Siedlungsentwicklung in Schwerpunkte erfolgen. Diesem Ziel soll auch im Achsenraum Oststeinbek/Glinde Rechnung getragen werden.“ (S. 19).

### Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 1998

Aussagen des Landschaftsrahmenplans beziehen sich ausschließlich auf die Glinger Au und deren Talzug. Dieser ist als **Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen** ausgewiesen. Diese Gebiete umfassen Bereiche, „in denen der Zustand der Gesamtheit der natürlichen Faktoren weitgehend unberührt ist oder überwiegend von im ökologischen Sinne extensiven Nutzungsformen geprägt wird“ (S. 84). In diesen Gebieten sollen Maßnahmen nur durchgeführt werden, „wenn sie den Zustand der Gesamtheit der natürlichen Faktoren nur unwesentlich verändern und nicht zu einer dauerhaften und erheblichen Belastung eines einzelnen dieser Faktoren führen. ... Bei der Abwägung verschiedener Nutzungsansprüche ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen“ (S. 84).

Der Bereich der Glinger Au ist als **Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems** ausgewiesen. „Schwerpunktbereiche sind die Hauptpfeiler des Verbundsystems, die ... geplante Naturschutzgebiete mit Lebensräumen für gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften einschließlich ggf. erforderlicher Entwicklungszonen ... beinhalten“ (S. 85). Der Talzug wird deshalb als geplantes Naturschutzgebiet in der Karte des Landschaftsrahmenplans dargestellt.

Von der A 24 bis zur Hamburger Stadtgrenze ist der Talraum als **regionale Grünverbindung** gekennzeichnet. Regionale Grünzonen dienen der landschaftlichen Untergliederung der Siedlungsgebiete, sollen zur Erhaltung und Verbesserung des Stadtklimas beitragen und der Erholung dienen. Wo sich die regionalen Grünzonen mit den Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems überlagern (wie dies im Geltungsbereich des B-Plans der Fall ist), ist den Ansprüchen des Arten- und Biotopschutzes in besonderem Maße Rechnung zu tragen (S. 144).

### Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein, Teilbereich Kreis Stormarn (1990)

In dem landschaftsökologischen Fachbeitrag wird der Bereich der unteren Glinder Aue als Schwerpunktbereich Nr. 43 als „ausgeprägter Talzug in eiszeitlicher Abflußrinne mit teils mäandrierendem Fließgewässer, Niederungsgrünland und naturnahem Stauteich“ beschrieben. Das Tal sollte in Richtung eines Auen-Biotopkomplexes entwickelt werden „bei weitgehender Nutzungsaufgabe und Renaturierung des Gewässers in Teilbereichen“.

### Entwicklungsgutachten Stormarn/Hamburg (1994)

Die Niederungen der Fließgewässer sind insbesondere im Hinblick auf einen anzustrebenden Biotopverbund zu entwickeln.

Der Erholungswert des strukturreichen Außenraumes ist durch den Schutz und die Pflege naturnaher Vegetationsstrukturen zu erhalten.

Für außerhalb der Baugebiete erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen Flächen der Biotopverbundachse Glinder Au vorrangig geprüft werden.

### Landschaftsplan Oststeinbek

Die Gemeinde führt zur Zeit das Verfahren zur 5. Änderung des Landschaftsplans Oststeinbek durch, die im Ergebnis die Darstellung der auch mit der Aufstellung des B-Plans Oststeinbek Nr. 30 b beabsichtigten Entwicklung aufnimmt.

### Flächennutzungsplan (Stand 1980)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde für den südlichen Bereich (südlich Eichredder /Verlängerung) bereits geändert. Das Verfahren zur Änderung im nördlichen Bereich wird z.Z. geführt.

Beidseitig der Glinder Au ist durch Landesverordnung (LVO vom 24.7.1978) ein **Erholungsschutzstreifen** von 50 m gemessen von der Uferlinie festgelegt worden. In diesem Bereich ist es verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu verändern. Ausnahmeregelungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und zu begründen.

### Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 Absatz 5, Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die geplante Festsetzung von allgemeinen und reinen Wohngebieten sind hierbei die im Bundesimmissionsschutzgesetz und zugehörigen Verordnungen festgelegten Grenz-, Richt- und Orientierungswerte für die Beurteilung und Abwägung im Rahmen der Umweltprüfung von Bedeutung. Weiterhin ist nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließliche oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

### Elektromagnetische Felder

Die Auswirkungen der westlich des Plangebiets und somit der westlich der vorhandenen bzw. der geplanten Wohnbebauung verlaufenden Hochspannungsleitungen (380 kV und 110 kV) wurden hinsichtlich der elektromagnetischen Felder bereits im vorangegangenen Beteiligungsverfahren dargelegt und bewertet (HEW, 1998). Nachhaltige Belastungen nach den Vorsorgewerten der 26. BImSchV wurden dabei nicht festgestellt, so dass sich in der Umweltprüfung – wie bereits bei der Abstimmung des Untersuchungsrahmens festgelegt – eine weitere Beschäftigung mit diesem Sachverhalt erübrigt.

### Lärm (Verkehrs- und Gewerbelärm)

Die maßgebliche Grundlage für die Beurteilung bildet hiernach die zum B-Plan Oststeinbek Nr. 30 B erstellte lärmtechnische Untersuchung (Masuch & Olbrisch, 15. Februar 2006), inhaltlich sind die nachfolgenden Ausführungen im wesentlichen dieser Untersuchung entnommen.

Für die Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet sind einerseits die in Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten **Orientierungswerte** von Bedeutung; diese stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar:

Tabelle 2: Schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005

Gebietsnutzung	Schalltechnischer Orientierungswert Gebietsnutzung in dB(A) nach DIN 18005 / Beiblatt 1		
	tags	nachts *)	
reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete (WR)	50	40	35
allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Campingplatzgebiete (WA)	55	45	40
Dorfgebiete, Mischgebiete (MD, MI)	60	50	45

\*) Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sind - insbesondere in vorbelasteten Bereichen (insbesondere bei vorhandener Bebauung), bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage - abwägungsfähig.

In der lärmtechnischen Untersuchung wird hierzu ausgeführt, dass über den Abwägungsspielraum bezüglich der möglichen Überschreitungen der SOW keine verbindlichen Regelungen bestehen, hilfsweise jedoch als Obergrenze die **Immissionsgrenzwerte (IGW)** der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden können (Schutz vor Verkehrslärm). Diese sind in nachfolgender Tabelle 3 für WR-, WA-, MD- und MI-Gebiet zusammengestellt.

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte gemäß 16.BImSchV

Gebietsnutzung <sup>1)</sup>	Immissionsgrenzwert Gebietsnutzung <sup>1)</sup> in dB(A)	
	tags	nachts
reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete (WR, WA)	59	49
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (MK, MD, MI)	64	54

<sup>1)</sup> § 2 Absatz 2 der 16. BImSchV: „Die Art der in Absatz 1 bezeichneten Anlagen und Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Anlagen und Gebiete sowie Anlagen und Gebiete

Weiterhin sind aus dem Betrieb der im B-Plangebiet gelegenen Tankstelle Auswirkungen auf die benachbarten bestehenden und geplanten Wohngebiete zu erwarten. Die Beurteilung von Anlagen erfolgt im Allgemeinen nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm [2]), die sowohl für genehmigungsbedürftige als auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gilt. Die Tankstelle stellt im Sinne des § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage dar. Nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass:

- schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und
- nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die genannten Anforderungen gelten nach Nummer 3.2.1 TA Lärm als erfüllt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die in der nachfolgenden Tabelle 4 zusammengefassten **Immissionsrichtwerte** nicht überschreitet.

Tabelle 4: Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 TA-Lärm

Bauliche Nutzung	Immissionsrichtwerte							
	Üblicher Betrieb				seltene Ereignisse			
	Beurteilungs- pegel		Geräuschspitzen		Beurteilungs- pegel		Geräuschspitzen	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	dB(A)							
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (MD, MI)	60	45	90	65	70	55	90	65
allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (WA)	55	40	85	60	70	55	90	65

<sup>1)</sup> Im Sinne von Nummer 7.2 TA Lärm „... an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, ...“.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenpegel, die in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes einzuhalten sind. Dabei gelten die nachfolgend aufgeführten Beurteilungszeiten.

Tab. 5: Beurteilungszeiten nach Nummer 6, TA Lärm

Beurteilungszeitraum					
werktags			sonn- und feiertags		
Tag		Nacht *)	Tag		Nacht *)
gesamt	Ruhezeit		gesamt	Ruhezeit	
6 bis 22 Uhr	6 bis 7 Uhr	22 bis 6 Uhr (Lauteste Stunde)	6 bis 22 Uhr	6 bis 9 Uhr	22 bis 6 Uhr (Lauteste Stunde)
	-			13 bis 15 Uhr	
	20 – 22 Uhr			20 bis 22 Uhr	

\*) § 2 Absatz 2 der 16. BImSchV: „Die Art der in Absatz 1 bezeichneten Anlagen und Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Anlagen und Gebiete sowie Anlagen und Gebiete“

### Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung:

Die übergeordneten Planwerke und sonstigen Vorgaben formulieren insbesondere einen Schutz der Glinder Au und ihres Umfeldes. Da der Bereich der Glinder Au durch die Festsetzungen des B-Plans (bezogen auf bauliche Anlagen) nicht verändert wird und der Hangbereich zur Glinder Au außerhalb der bereits bebauten Grundstücke naturnah entwickelt wird, steht die Planung somit den übergeordneten Zielvorgaben nicht entgegen.

Den formulierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Bebauungsplan durch auf der Basis der LTU entwickelten Festsetzungen zum Immissionsschutz Rechnung getragen. Die Notwendigkeit, Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen, ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass nach den Berechnungen der lärmtechnischen Untersuchung an den straßenzugewandten Gebäudefronten sowie an den Seitenfronten der vorhandenen Gebäude im nördlichen Bebauungsplanbereich (Möllner Landstraße) die MI- bzw. WA-Orientierungswerte gemäß DIN 18005/1, Beiblatt 1 von 60 bzw. 55 dB(A) tags sowie die der geplanten Nutzung entsprechenden Orientierungswerte von 50 bzw. 45 dB(A) nachts weitestgehend nicht eingehalten werden. Die als Obergrenze der Abwägung formulierten Grenzwerte der 16. BImSchV werden dabei in Teilbereichen ebenfalls nicht eingehalten (bestehende und geplante WA-Nutzung). Für die erste Gebäudereihe zur Möllner Landstraße wird sogar ein gesundheitsbeeinträchtigender Pegel von 60 / 70 dB(A) nachts erreicht. Im südlichen Bebauungsplangebiet wird der Orientierungswert nachts im wesentlichen nur an der Nordseite nicht eingehalten; hier werden jedoch die als Obergrenze der Abwägung formulierten Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Ursache dieser Überschreitungen sind die auf das Plangebiet einwirkenden Vorbelastungen aus Straßenverkehr (Verkehrslärmimmissionen der Möllner Landstraße / L94 und der BAB A1), zu dessen Abschirmung aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht kommen (Zufahrten zu den Grundstücken von der Möllner Landstraße aus).

Weiterhin ergibt sich die Notwendigkeit, Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen, aus dem Betrieb der Tankstelle. Ohne aktive Schallschutzmaßnahmen würden sich Überschreitungen des Richtwertes gemäß TA-Lärm ergeben. Mit den vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Ost- und Südseite des Tankstellengrundstücks (Lärmschutzwand von 3,5 m Höhe) lässt sich an allen untersuchten Immissionsorten, in Höhe des Erdgeschosses, der jeweilige Richtwert einhalten. Für einige Gebäude im Nahbereich (im einzelnen vgl. LTU) im Bereich der geplanten / bestehenden Bebauung wird auch mit Lärmschutzwand der Richtwert in Höhe des 1. OG um bis zu max. 7,6 dB(A) überschritten werden.

Von einem Verzicht auf die Festsetzung empfindlicher Nutzungen im Wirkungsbereich von Vorbelastungen und Tankstellenbetrieb (auch über den Bestandsschutz vorhandener Gebäude hinweg) nimmt der Plangeber Abstand und nutzt die in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 aufgezeigten Handhabungsspielräume, nach denen in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen im Rahmen der Abwägung

mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden kann, weil andere Belange überwiegen. Der in diesem Fall vorzusehende Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume) wird vom Plangeber vorgesehen und planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen abgesichert.

Da auch mit aktiven Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung im B-Plan) die verbindlich einzuhaltenden Richtwerte der TA Lärm in einigen Gebäuden (Bestand und Planung) in Höhe des 1. OG um bis zu max. 7,6 dB(A) überschritten werden, hat sich der Plangeber auch hier zu Nutzungseinschränkungen (nur eingeschossige Wohngebäude zulässig, wobei das Dachgeschoss nicht für Wohnzwecke genutzt werden darf) entschieden.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die naturschutzfachliche Bewertung wird nach bundes- bzw. landesrechtlichen Standards durchgeführt. Sie erfolgt verbal-argumentativ unter Zugrundelegung einer ordinalen, 3-stufigen Bewertungsskala (gem. dem Gemeinsamen Runderlass) mit den Wertstufen besondere, allgemeine, nachrangige/keine Bedeutung. Die den weiteren Untersuchungsraum betreffenden Auswirkungen des Plans werden verbal beschrieben.

Die Bewertung des Eingriffs gem. § 7 LNatschG erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes, die Ergebnisse fließen in die Darstellung der erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange ein.

#### **3.1 Mensch**

##### **Bestand und Bewertung**

###### Teilfunktion Wohnen

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans befinden sich an der Möllner Landstraße Wohn- und Gewerbegrundstücke. Im Süden, beidseitig der Straße „Am Eich“ liegen ebenfalls bebauten Grundstücke (Wohnen). Bebaute Grundstücke grenzen im Osten an den Geltungsbereich an bzw. sind vorgesehen (B-Plan Oststeinbek Nr. 30 a).

Vorbelastungen der Wohnfunktion bestehen durch den Verkehrslärm der Möllner Landstraße (L 94), welche den Verkehr zwischen der Hansestadt Hamburg und den Ortschaften Oststeinbek, Glinde und Reinbek aufnimmt. Kurz hinter der Landesgrenze auf Hamburger Gebiet befindet sich ein Autobahnanschluss an die A 1.

Ungeachtet der grundsätzlich für alle Siedlungsgebiete gegebenen hohen Bedeutung für die Wohnfunktion weist die vorhandene Wohnbebauung „Am Eich“ mit zugeordneten Gärten und dem freien Landschaftsraum im Westen und im Bereich zwischen den genannten Baubereichen eine besondere Qualität für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf.

###### Teilfunktion Erholen

Der Geltungsbereich liegt rd. 400 m östlich der Landesgrenze nach Hamburg; ein Fuß-/Radweg verbindet die Uferstraße über die Straße „Am Eich“ der Gemeinde Oststeinbek mit dem Knivsborgweg in Hamburg. Auch über den Eichredder gelangt man durch die Feldmark auf Hamburger Gebiet.

Vorbelastungen des Raumes für die Erholungsfunktion ergeben sich zum einen infolge der Lärmbelastung durch die Möllner Landstraße, zum anderen ergeben sich starke visuelle Beeinträchtigungen durch drei die freie Feldmark überspannende Hochspannungsleitungen und deren Masten.

Für die landschaftsbezogene Erholung sind große Bereiche des Plangebietes von allgemeiner Bedeutung. Die Glinder Au mit ihren Talhängen als auch der unbefestigte Feldweg mit z.T. beidseitigen Knicks in Verlängerung des „Eichredders“ sind als prägende Landschaftsbestandteile von besonderer Bedeutung.

## Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

### Teilfunktion Wohnen

Die Umsetzung der Planung ist mit einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes verbunden. Die Bebauung der zwischen den derzeitigen Baugebieten gelegenen Flächen wird die derzeitige Qualität des Wohnumfeldes mindern. Die Verkehrsbelastungen in diesem Raum werden zunehmen.

Es wird aber davon ausgegangen, dass die Errichtung der Wohneinheiten nicht zu erheblichen betriebsbedingten Mehrbelastungen durch Lärm (An- und Abfahrten zu den Wohnungen) führen wird bzw. die zusätzlichen Fahrten keinen spürbaren Anteil an den infolge Vorbelastung auf das Gebiet einwirkenden Schallimmissionen haben.

Auch durch die Pflanzung von Gehölzen auf den öffentlich zugänglichen Flächen (Straßen) findet eine Aufwertung des Wohnumfeldes und eine Einbindung der künftigen Bebauung in die Landschaft statt.

### Teilfunktion Erholen

Durch den Umbau eines östlichen Abschnitts des verlängerten Eichredders in eine Erschließungsstraße mit befestigtem Fußweg und Parkplätzen geht ein Landschaftsbestandteil mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung verloren.

Durch Erhalt des südlichen Knicks in diesem Abschnitt und durch Anpflanzungen von Straßenbäumen an der Nordseite sowie Begrünung der angrenzenden Spiel- und Tobefläche werden negative Wirkungen vermindert.

#### ▪ Auswirkungen durch Lärm

Nach den Ermittlungen der lärmtechnischen Untersuchung stellen sich die Auswirkungen durch Verkehrslärm (auf das Gebiet wirkende Vorbelastungen) wie folgt dar (im einzelnen vgl. Erläuterungsbericht zur LTU sowie die in den dortigen Anlagen 3 und 4 dokumentierten Rasterlärmkarten):

##### a) Verkehrslärm

"An den straßenzugewandten Gebäudefronten sowie an den Seitenfronten der vorhandenen Gebäude im nördlichen Bebauungsplanbereich (Möllner Landstraße) werden die MI- bzw. WA-Orientierungswerte gemäß DIN 18005/1, Beiblatt 1 von 60 bzw. 55 dB(A) tags überschritten.

An den straßenabgewandten Gebäudeseiten wird im Bereich der MI-Bebauung der entsprechende Tages-Orientierungswert eingehalten. Im Bereich der WA-Bebauung wird der Tages-Orientierungswert im Bereich der ersten Baureihe entlang der Möllner Landstraße nicht eingehalten. Für die ebenerdigen Außenwohnbereiche im nördlichen Teil des Bebauungsplanes (WA-Gebiet) ergibt sich für die vorhandenen Gebäude ab der zweiten Baureihe ein Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) an der Gebäudesüdseite. Damit lässt sich ein weitgehend ungestörter Aufenthalt im Freien sicherstellen.

Im nördlichen Bebauungsplangebiet werden nachts die der geplanten Nutzung entsprechenden Orientierungswerte von 50 bzw. 45 dB(A) weitestgehend nicht eingehalten. Im südlichen Bebauungsplangebiet wird der Orientierungswert nachts im wesentlichen nur an der Nordseite nicht eingehalten."

#### b) Gewerbelärm

Die Ergebnisse der LTU zeigen, dass sich mit den gewählten Ansätzen Überschreitungen des Richtwertes gemäß TA-Lärm ergeben. Mit der in der LTU untersuchten, im B-Plan festgesetzten Lärmschutzwand von 3,5m Höhe, südlich und östlich der Tankstelle (vgl. Anlage 1 der LTU) lässt sich an allen untersuchten Immissionsorten, in Höhe des Erdgeschosses, der jeweilige Richtwert einhalten.

Im Bereich der geplanten / bestehenden Bebauung würde für einige Gebäude im Nahbereich der Tankstelle (in Anlage 1 der LTU dargestellte Immissionsorte 1, 3 und 4) auch mit Lärmschutzwand der Richtwert in Höhe des 1. OG um bis zu max. 7,6 dB(A) überschritten werden.

Das westlich der Tankstelle gelegene Gebäude (vgl. Anlage 1 der LTU, IO 6, MI) befindet sich in einem ausreichenden Abstand zur Tankstelle. Die Lage des Gebäudes sollte jedoch durch eine Baugrenze gesichert werden.

Eine Nutzung der Tankstelle während des Nachtzeitraumes (22-6 Uhr) ist in der Baugenehmigung ausgeschlossen und wurde daher nicht beurteilt.

Die Überprüfung des Spitzenpegelkriteriums hat ergeben, dass das Spitzenpegelkriterium tags an den geplanten Gebäuden (Baugrenzen) des B-Planes Nr. 30b eingehalten ist (vgl. Anlage 1 der LTU).

#### c) Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf Basis der Vorgaben der lärmtechnischen Untersuchung und städtebaulicher Erkenntnisse und Planungsziele werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen mit dem Ziel, die im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilungen erkennbaren Überschreitungen von Orientierungs-, Richt und Grenzwerten durch Maßnahmen des aktiven (Lärmschutzwand) und passiven Schallschutzes (wie Nutzungseinschränkungen, Anordnung der Lage von Aufenthaltsräumen für empfindliche Nutzungen, Anordnung der Lage von Außenwohnbereichen, Festsetzung schalldämpfter Lüftungen, Festsetzung sogenannter Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz der Fassaden entsprechend DIN 4109) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu reduzieren.

Da sich die Wirkungen dieser Maßnahmen im wesentlichen auf die Qualität von Wohn- und Arbeitsnutzungen in geschlossenen Gebäuden positiv auswirken und Abschirmwirkungen für die Außenraumnutzung zum einen nur bedingt und zum anderen nur für die den Lärmquellen abgewandten Grundstücksteile erzielbar sind, verbleiben überwiegend bedingt durch die auf das Ge-

biet einwirkenden Vorbelastungen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Teilschutzgut Wohnen, die sich bei Realisierung der angestrebten Nutzungen nicht weiter minimieren lassen.

### 3.2 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

#### Bestand und Bewertung

##### Pflanzen

Im September 1998 wurde durch das Büro „Eggers Biologische Gutachten“ eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Kartierung wurde im Oktober 2005 durch das Büro für biologisch-ökologische Gutachten, I. Brandt, überprüft und aktualisiert.

Hiernach befinden sich insbesondere im Nahbereich der Glinder Au wertvolle Biotopstrukturen (naturnaher Bach, Auwaldbereiche, feuchte und mesophile Staudenfluren). Diese Strukturen haben eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Gleiches gilt für die Knicks, die den Feldweg in Verlängerung des Eichredders säumen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Gärten haben eine allgemeine Bedeutung, die versiegelten Flächen keine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

##### Tiere

Spezielle faunistische Kartierungen liegen für das Gebiet nicht vor.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurde eine Abschätzung des faunistischen Potentials und Beurteilung möglicher Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten erstellt (vgl. Anlage 1 zum Grünordnungsplan; Bearbeitung: AG Brandt / Haack i.A. Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung), deren Ergebnisse für die Durchführung der Umweltprüfung und Dokumentation deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht zur Verfügung standen. Die Situation im Plangebiet für den Umweltbelang Tiere stellt sich hiernach wie folgt dar:

##### Glinder Au

Die Glinder Au weist - trotz erheblicher Vorbelastungen durch Verbauung und Unterbrechungen des Fließgewässerverbundes – ein hohes Lebensraumpotential für eine Vielzahl von Arten auf.

Streng oder besonders geschützte Fischarten sind aufgrund der wirkenden Vorbelastungen nicht zu erwarten. Anlässlich der Begehung wurde entlang der Glinder Au jedoch eine sehr hohe Zahl von Großmuschelschalen festgestellt (Gemeine Teichmuschel, *Anodonta anatina*, RL SH 3, RL D 2) und Malermuschel, *Unio pictorum*, RL SH 2, RL D 2). Es handelt sich um besonders geschützte Arten, deren Lebensstätten zu schützen sind. Vorkommen des streng geschützten Edelkrebses (*Astacus astacus*) sind aufgrund geeigneter Habitatbedingungen möglich, ein aktuelles Vorkommen ist allerdings aufgrund der Seltenheit der Art eher unwahrscheinlich.

##### Talraum der Glinder Au

Für alle streng geschützten Arten, die für das Untersuchungsgebiet als relevant ermittelt wurden, hat der Talraum der Glinder Au eine hohe Bedeutung. Besonders drei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler; sämtlich streng geschützte Arten, FFH-Anhang IV, Breitflügelfledermaus zus. FFH-Richtlinie Anhang II), der in Deutschland vom Aussterben bedrohte Fischotter (FFH-Richtlinie Anhang II, Anhang IV; kein aktueller Nachweis,

jedoch hohe Bedeutung als Fleißgewässerlebensraum und Wanderungskorridor), der Grünspecht sowie mehrere Eulen- und Greifvogelarten sind hier zu nennen.

Des Weiteren weist der Talraum Lebensraumfunktionen für weitere Kleinsäuger [Dachs, Bisamratte, Wanderratte und Eichhörnchen (besonders geschützte Art) wurden anhand von Spuren bzw. Bauten im Uferbereich bzw. im Talraum der Glinder Au festgestellt], Libellen, Wildbienen [mögliches Vorkommen von Hornissen (*Vespa crabro* als besonders geschützte Art in alten Baumhöhlen)], Schmetterlingen und Käfern [besonders geschützte Arten sind wg. fehlender Habitataignung nicht zu erwarten] auf.

#### Knicks, Redder und Gehölze

Die Gehölzstrukturen des Gebiets (Knicks, Hecken, Gehölzsaum des Talraums) sind als Lebensraum für verschiedene besonders geschützte Kleinsäuger- und Vogelarten, Amphibien, Reptilien, Wildbienen und Laufkäfer, für streng geschützte Fledermäuse (Nahrungshabitat) und für die streng geschützte Haselmaus von Bedeutung. Der alte Knick östlich der Freileitungstrassen nördlich des verlängerten Eichredders ist als potentieller Lebensraum der Haselmaus besonders wertvoll, der verlängerte Eichredder als Nahrungsgebiet für bestimmte Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus).

#### Acker und Offenlandflächen

Die derzeitigen Ackerflächen sind als Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung von geringer Bedeutung für die Fauna, werden aber als Nahrungshabitat von einigen Vogelarten bzw. (im Luftraum) von Fledermäusen genutzt. Ausschlaggebend ist dabei in der Regel der Anteil naturnaher oder halbnatürlicher Vegetation wie der Ackerbegleitflora und der Staudenfluren der Randbereiche.

#### Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die naturraumtypische Vielfalt an Lebensräumen bzw. die naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt und hier insbesondere die Seltenheit, Gefährdung und Schutzverantwortung (unter bio-geografischen Aspekten) von Arten und Lebensräumen als Kriterium herangezogen. Der Aspekt der genetischen Vielfalt wird ebenfalls über die Berücksichtigung gefährdeter Arten abgedeckt, da nicht anzunehmen ist, dass im Plangebiet lokal angepasste Populationen mit spezifischen genetischen Informationen/Eigenschaften bestehen.

### **Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen eingenommen. Die mit dem Plan ermöglichte Überbauung und Versiegelung von Flächen in einer Größenordnung von rd. 3,7 ha führt dennoch zu entscheidungserheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, da mit ihr ein vollständiger Verlust der derzeitigen Lebensraumfunktionen verbunden ist. Dieser Wertverlust wird multifunktional durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Boden mit abgedeckt.

Für den Umweltbelang Pflanzen ist insbesondere der Verlust sowie die Beeinträchtigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Natur als entscheidungserhebliche nachteilige Auswirkung zu werten. Verluste sind durch die Entnahme von Teilen der Knicks beidseitig des verlängerten Eichredders von der Kreuzung nach Westen bis zu den Erschließungsstraßen zu erwarten; durch den Ausbau des verlängerten Eichredders und der Erschließungsstraßen werden diese auf einer Länge von 60 m entnommen.

Für auch weiterhin bestehende Knicks, die im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen werden, ist ein langfristiger Erhalt der Qualität aufgrund der Gartennutzung und einer möglichen Bebauung im geringen Abstand zum Knickfuß voraussichtlich nicht möglich, so dass hier nachteilige Auswirkungen im Sinne eines Teilverlust der Funktion der Knicks zu erwarten sind (Beeinträchtigungen auf 190 m Länge).

Für den Umweltbelang Tiere stellen sich die zu erwartenden Auswirkungen ähnlich wie für den Umweltbelang Pflanzen dar. Es ist nicht davon auszugehen, dass über die Inanspruchnahme von im wesentlichen landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen Lebens- bzw. Teillebensräume beseitigt werden, deren Funktionen nicht durch benachbarte Flächen abgedeckt werden können bzw. deren Funktionen durch die im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht aufgewertet würden. Wertvollere Bereiche mit zu erwartenden weniger ersetzbaren Lebensraumfunktionen für den Umweltbelang Tiere, wie sie im Bereich der Glinder Au zu erwarten sind, werden planerisch nicht für eine Inanspruchnahme vorgesehen.

Im Hinblick auf die in § 42 (1) BNatSchG formulierten Beschädigungs- und Störungsverbote für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten ist festzustellen, dass für die als naturschutzfachlich wertvoll identifizierten Biotope – mit Ausnahme der Entnahme von Knickabschnitten - mit den bauleitplanerischen Festsetzungen keine direkten Eingriffe durch Entnahme vorbereitet werden.

Ein Vorkommen weiterer besonders geschützter Arten in Bereichen, in denen nach den Darstellungen des B-Plans künftig eine Bebauung vorgesehen ist, kann nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund, dass es überwiegend Ackerflächen sind, für deren potentielle Funktion als Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätte hinreichend Ersatzhabitate in räumlicher Nähe vorhanden sind bzw. mit den Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist zunächst nicht davon auszugehen, dass bei baulicher Umsetzung nicht ersetzbare Eingriffe in diese Biotope zu erwarten sind.

Mit der Entnahme von Knickabschnitten ist nicht auszuschließen, dass hier insbesondere Niststätten beseitigt werden. Eine Tötung von Individuen wird dadurch vermieden, dass diese Entnahme ausschließlich außerhalb der Brutzeiten – also vor Bau und Besetzung von Nestern – erfolgt; Ausnahmen bzw. Befreiungen von den in § 24 LNatSchG formulierten Schutzzeiten sind vor diesem Hintergrund nicht zulässig. Eine Entnahme von Knickbestandteilen, die ein Lebensraumpotential für die Haselmaus aufweisen, wird mit dem B-Plan nicht vorbereitet, so dass hier keine spezifischen Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Über die festgesetzten Erhaltungs- und Schutzgebote und Ausgleichsmaßnahmen wird dafür Sorge getragen, dass Biotope, die ein Potential als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätte für besonders und streng geschützte Arten aufweisen, erhalten bleiben bzw. durch naturschutzfachlich begründete Entwicklungsmaßnahmen zusätzlich aufgewertet werden.

Es ist vor diesem Hintergrund nicht davon auszugehen, dass mit dem B-Plan Eingriffe in Biotope vorbereitet werden, die für dort wild lebende Tiere der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten nicht ersetzbar sind. Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung Sachverhalte eintreten, die den Verboten des § 42 BNatSchG entgegenstehen und eine Befreiung im Sinne des § 62 BNatSchG erforderlich machen würden.

Eine abschließende Beurteilung möglicher, mit der Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser verbundener Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten bleibt dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten. Die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG bilden dabei eine wesentliche Maßgabe für die konkrete Ausgestaltung der Planung.

Eine Minimierung von Auswirkungen wird durch folgende Festsetzungen erzielt:

Mit Festsetzung vorhandener Gehölze (ortsbild- und landschaftsprägende Bäume, Büsche und Sträucher im Knickwall) als zu erhalten wird ein vollständiger Verlust dieser Biotopstrukturen vermieden. Die darüber hinausgehende Festsetzung von Saumstreifen an den zu erhaltenden Knicks minimiert nachteilige Auswirkungen durch die angrenzenden intensiven Nutzungen.

Die festgesetzte extensive Pflege der neu entstehenden öffentlichen Grünflächen ermöglicht die Entwicklung auch für die Pflanzen- und Tierwelt bedeutsamerer Strukturen und minimiert somit nachteilige Auswirkungen.

### 3.3 Boden und Wasser

#### Bestand und Bewertung

##### Boden

Im Planbereich sind nach Angaben der Baugrunduntersuchung (Firma ERWATEC, Febr. 2006) überwiegend Geschiebelehme, in Teilbereichen auch lagenweise sandige Schichten anzutreffen. Diese Bodenstandorte sind, soweit sie nicht versiegelt sind, von allgemeiner Bedeutung. Im Tal der Glinder Au finden sich nacheiszeitliche Auesedimente (Ton, Schluff, Sand). Die Aueböden haben eine hohe Bedeutung als potentiell wertvoller Biotopstandort (biotische Lebensraumfunktion) und weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Nähr- und Schadstoffen auf.

##### Wasser

##### Oberflächengewässer

Die Glinder Au bildet die südliche Grenze des Plangebietes. Sie fungiert als Vorfluter zur Bille, die über die Elbe in die Nordsee entwässert. Die Glinder Au gilt gemäß Gewässergütekarte Schleswig-Holstein (1997) als kritisch belastet (Güteklasse II-III). Seitlich des Fließgewässers befinden sich einzelne (temporär) wasserführende Mulden. Aufgrund seiner naturnahen Gewässerstruktur ist die Glinder Au als Oberflächengewässer von besonderer Bedeutung.

##### Grundwasser

Die Grundwasserflurabstände (bezogen auf eine generalisierte Geländeoberfläche) liegen im Tal der Glinder Au bei 0 - 1 m und steigen nach Norden auf rd. 2 - 3 m an. Die grundwassernahen Bereiche im Tal der Glinder Au sind von besonderer Bedeutung. Die übrigen Bereiche im Planungsbereich besitzen, soweit sie nicht versiegelt sind, eine allgemeine Bedeutung für den Wasserhaushalt.

Wegen der überwiegend bindigen Substrate besteht eine geringe Eignung für die Grundwasserneubildung und dementsprechend eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung. Die oberflächennahen Grundwasserschichten weisen jedoch bei sandigeren Deckschichten eine Empfindlichkeit gegenüber Nähr- und Schadstoffeintrag auf. Bei Deckschichten aus Geschiebelehm kann von einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit ausgegangen werden.

#### Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden sind durch die Versiegelung / Überbauung von rd. 3,7 ha Fläche und den damit einhergehenden Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Betroffen hiervon sind überwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Durch die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers über eine landschaftsrechtlich modellierte Regenwasserklär- und -rückhalteanlage wird gem. Runderlass von keinen Ein-

griffen in den Faktor Wasser ausgegangen. Aufgrund geringer Eignung für die Grundwasserneubildung werden ebenfalls keine entscheidungserheblichen nachteiligen Auswirkungen infolge Versiegelung für den Umweltbelang Wasser erwartet.

### 3.4 Klima und Luft

#### Bestand und Bewertung

Die im Plangebiet vorhandenen Landwirtschaftsflächen sowie in eingeschränktem Maße auch die privaten Hausgärten haben eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Das Tal der Glinder Au stellt eine wichtige Kalt- und Frischluftabflußrinne dar; der Luftaustausch kann allerdings bei austauscharmen Wetterlagen durch den mehrheitlich dichten Gehölzbestand im Tal beeinträchtigt werden.

Eine hohe Bedeutung hat der Gehölzbestand des Plangebietes für die Luftregeneration: Je größer die Blattoberfläche eines Pflanzenbestandes ist, desto mehr Staub kann gebunden werden.

Grundsätzlich haben begrünte Freiflächen durch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verringerung der Temperaturen einen positiven Einfluß auf das Bioklima.

Bei stärkeren südwestlichen Winden kann es im Plangebiet zu einer erhöhten Schadstoffkonzentration, die aus Hamburgs Industriegebieten und vom Hamburger Hafen herübergeweht werden, kommen (Entwicklungsgutachten Stormarn/Hamburg).

#### Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

Entscheidungserhebliche nachteilige Auswirkungen des Plan auf klimatische und/oder lufthygienische Funktionen werden nicht erwartet, so dass auch keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erforderlich werden.

### 3.5 Landschaft

#### Bestand und Bewertung

Die großflächigen, das Landschaftsbild prägenden Landwirtschaftsflächen werden zunehmend durch die Randlage der Gemeinde zur Millionenstadt Hamburg beeinflusst.

Die Ackerflächen im Westen werden von drei Freileitungen überspannt, die durch ihre Größe das gesamte Plangebiet dominieren. Die Knicks des Eichredders als Relikt einer ehemals kleinkammerten Agrarlandschaft werden durch die sie überspannenden Freileitungen visuell abgewertet.

Die Gärten der Einfamilienhäuser innerhalb des Plangebietes sind stark durch Zierrasen und Ziergehölze sowie teilweise Koniferen geprägt.

Lediglich das Tal der Glinder Au mit seinen kleinflächigen Feuchtbereichen und dem dem Bachlauf folgenden Gehölzbestand vermittelt noch einen Eindruck der für den Landschaftsraum typischen natürlichen Gliederung. Südlich der Privatgärten „Am Eich“ weist der Auwald jedoch starke anthropogene Überformungen durch den Bau von Holzhütten, die Ablagerung von Gartenabfällen und stellenweise Fichtenpflanzungen auf. Diese Bereiche sind jedoch kaum einsehbar.

In Bezug auf die Erholungsnutzung besitzt das Gebiet eine Bedeutung für die Feierabenderholung der ansässigen Bevölkerung.

## Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

Die Bebauung beeinträchtigt die Qualität des Landschaftsbildes insbesondere durch die Entnahme eines Knickabschnittes am Eichredder, die Verbauung von Blickbeziehungen (z.B. vom verlängerten Eichredder nach Süden) sowie einen neu entstehenden Ortsrand im Westen. Insgesamt sind insbesondere mit den visuellen Veränderungen nachteilige Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft verbunden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden minimiert durch Festsetzung vorhandener Knicks, Bäume und sonstiger Grünstrukturen in wesentlichen Teilen als zu Erhalten sowie die Neupflanzung im Bereich des entnommenen Knickabschnitts. Der neu entstehende Ortsrand zwischen Eichredder und Am Eich wird durch Festsetzung einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme (extensiv zu pflegenden und mit Gehölzen zu bepflanzenden öffentlichen Grünfläche) landschaftsgerecht hergestellt. Anpflanzungen von Bäumen im Straßenraum des neu entstehenden Wohngebiets mindern zudem nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild.

Nachteilige Auswirkungen durch die Herstellung des Regenrückhaltebeckens auf das Landschaftsbild werden mit Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Anlage vermieden.

### 3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit Ausnahme der Knicks, die als Elemente der historischen Kulturlandschaft anzusprechen sind, sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter im Sinne des BauGB aufzuführen.

Knicks werden auf einer Länge von 60 m beseitigt; hierfür wird im Plangebiet Ersatz geschaffen.

### 3.7 Wechselwirkungen

Für den Geltungsbereich des B-Plans 30 b wurden die Wechselbeziehungen bereits in den entsprechenden Kapiteln zu den Schutzgütern genannt (z.B. bietet der im Plangebiet vorkommende Auwald Lebensraum für die an diesen Biotoptyp angepasste Tierarten, die Existenz eines Auwaldes ist wiederum an bestimmte Boden- und Grundwasserverhältnisse gebunden).

Bei Durchführung des Plans ergeben sich insbesondere Veränderungen infolge der Neuversiegelung / Bebauung von Flächen, wodurch die betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr wahrgenommen werden und die entsprechenden Prozesse nicht mehr ablaufen können. Aufgrund der Vorbelastungen in dem von Veränderungen betroffenen Bereich (Ackerfläche) und der damit eingeschränkten landschaftshaushaltlichen Funktionen ist jedoch von keinen bewertungsrelevanten ökosystemaren Wechselbeziehungen, die über die im Rahmen der Beurteilung der einzelnen Umweltbelange bereits erfassten hinausgehen, und damit auch von keinen entscheidungsrelevanten zusätzlichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen auszugehen.

Wechselbeziehungen sind vorrangig im Bereich der Glinder Au gegeben (vgl. o.g. Beispiel); dieser Bereich ist jedoch nicht von einer Bebauung betroffen.

## 4. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für Eingriffe in das Schutzgut Boden wird im Grünordnungsplan zum B-Plan ein Ausgleichsbedarf von rd. 16.300 m<sup>2</sup> errechnet.

Als Ausgleich werden auf den im Bebauungsplan mit A 1, A 2, A 3, A 4 und A 5 gekennzeichneten Flächen Gras-/Krautfluren entwickelt. Dazu werden die Flächen weitgehend der natürlichen

Entwicklung überlassen. Zur Vermeidung einer Verbuschung werden die Flächen in 3-5-jährigem Turnus abschnittsweise gemäht. Das Mähgut wird aufgenommen und schadlos beseitigt. Zur ökologisch wirksamen Strukturierung dieser Flächen werden auf rd. 5% der Flächen Pflanzungen mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen in Form von Gehölzinseln vorgenommen.

Direkte Eingriffe in Flächen mit besonderer Bedeutung (Knicks) bzw. Minderungen deren Funktionen im Naturhaushalt machen Neuanlagen von Knicks mit einer Gesamtlänge von 264 lfm erforderlich. Diese Neuanlagen werden auf der derzeit als Acker genutzten Fläche südlich des verlängerten Eichredders und nördlich der Verlängerung „Am Eich“ westlich der zukünftigen Bebauung hergestellt.

Für Veränderungen des Landschaftsbildes wird am Westrand der neuen Baufläche südlich des verlängerten Eichredders eine 15 m breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die mit landschaftsgerechten Gehölzen in lockerer Anordnung bepflanzt wird. Alternativ ist die Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen zulässig. Im B-Plan vorgesehene Straßenbaumpflanzungen gliedern im Inneren der Baugebiete das Ortsbild.

Die dargestellten Maßnahmen zum Ausgleich – die Umwandlung von Ackerflächen zu Gras- und Krautfluren, Gehölzflächen, Knicks – sind mit positiven Umweltwirkungen verbunden. Die extensive Pflege sowie die Strukturierung durch Gehölzpflanzungen schaffen eine Aufwertung des Landschaftsbildes und im Zusammenwirken mit einer möglichen Herstellung von Wegeverbindungen eine qualitative Verbesserung des Wohnumfelds und des Erholungsraumes. Die Herausnahme der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die festgesetzte extensive Pflege bedingen zudem eine Entlastung des Boden- und Wasserhaushalts sowie eine qualitative Aufwertung der Flächen für die Pflanzen- und Tierwelt.

## 5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Unter unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen sind vor allem solche zu verstehen, die zwar als erheblich erkannt und prognostiziert wurden, jedoch in ihrer Intensität von den Prognosen der Umweltprüfung abweichen und solche, die im Rahmen der Umweltprüfung als unerheblich eingestuft wurden, deren Auswirkungen sich bei Durchführung des Bauleitplanes jedoch als erheblich erweisen (eine Erheblichkeit aufgrund des Planungsstandes bei Erstellung der Umweltprüfung somit nicht vorhersehbar war).

Als erhebliche Umweltauswirkungen wurden bisher prognostiziert:

- Die anlagebedingte Überbauung bzw. Veränderung des Bodens von rd: 37.000 m<sup>2</sup> Fläche mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere
- Die Errichtung von Gebäuden mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Verbleibende, nicht durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen weiter minimierbare Auswirkungen auf die Wohnnutzung bzw. die Nutzung des dem Wohnen zugeordneten Außenraumes in nördlichen Teilbereichen des Plangebietes.

Weitere Umweltauswirkungen, die nach bisherigem Kenntnisstand als unerheblich prognostiziert sind, deren konkrete Wirkungen jedoch abschließend erst auf nachfolgenden Planungsebenen oder im Rahmen der Ausführung beurteilt werden können:

- Auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen (Verkehr und Gewerbe), die jedoch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen unter eine Grenze der städtebaulichen Verträglichkeit minimiert werden
- Anlage und Betrieb wasserwirtschaftlicher Anlagen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers

- Baubedingte Umweltauswirkungen, die aufgrund planungsstandbedingt fehlender Angaben zur Bauphase nicht prognostizierbar sind.

Für Flächen, die als überbaubar und damit als vollständiger Funktionsverlust in die Bilanzierung eingestellt wurden, ist mit keinen zusätzlichen, z.Z. nicht vorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen, so dass hier Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.

Die Überwachung der zulässigen Schallimmissionen erfolgt auf Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens, so dass hier keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen für erforderlich erachtet werden. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die wasserwirtschaftlichen Anlagen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers können durch eine landschaftsgerechte Gestaltung sowie Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt vermieden werden. Der Nachweis ist mit einem landschaftspflegerischen Begleitplan als Bestandteil des Antrags im Rahmen des Wasserrechts einschließlich Abgrabungsantrag nach LNatSchG zu führen, um so auch den Nachweis zu erbringen, dass keine bisher nicht prognostizierten, zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange eintreten.

Für eine ausgeglichene Bilanz ist es unerlässlich und gem. § 9 Abs. 5 LNatSchG auch vorgesehen, dass eine Wirksamkeitskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen stattfindet. Hierzu findet 4 Jahre nach Fertigstellung eine Begehung der Flächen statt, um zu überprüfen, inwieweit sich der entsprechende Zielbiotop entwickelt hat bzw. inwieweit mit einer Entwicklung hin auf den Zielbiotop zu rechnen ist. Für die Gehölzpflanzungen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorgesehen; der Unteren Naturschutzbehörde wird das entsprechende Abnahmeprotokoll zur Verfügung gestellt.

Während der Bauphase ist neben der üblichen Bauleitung eine Umweltbaubegleitung vorgesehen. Ziel ist es, zum einen die Einhaltung der festgelegten landschaftsplanerischen Auflagen einschl. der Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung und zum Ausgleich zu überwachen, zum anderen auf möglicherweise auftretende Komplikationen fachgerecht und zeitnah reagieren zu können.

Die Gemeinde Oststeinbek wird alle Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn und - soweit erforderlich - mit weiteren Fachbehörden durchführen.

## 6. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Erstellung eines Umweltberichtes ist die Dokumentation der Ergebnisse der für den B-Plan Nr. 30B der Gemeinde Oststeinbek **durchzuführenden Umweltprüfung**.

Mit den Festsetzungen des B-Planes erfolgt zum einen die planrechtliche Sicherung vorhandener bebauter Flächen sowie die Ausweisung zusätzlicher für eine Bebauung vorgesehener Flächen. Die Flächen werden als Mischgebiet (im Norden an der Möllner Landstraße), als allgemeines Wohngebiet (zwischen Möllner Landstraße und verlängertem Eichredder) sowie als reines Wohngebiet (südlich verlängerter Eichredder) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist gestaffelt (GR zwischen 140 und 180 m<sup>2</sup>zzgl. Überschreitungen für Terrassen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen). Die Größe der möglichen Neuversiegelung beträgt rd. 1,52 ha.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch den Ausbau des derzeitigen Feldweges in Verlängerung des Eichredders und von dort aus in die nördlich und südlich gelegenen Baugebiete. Die Größe der Straßenflächen beträgt rd. 0,6 ha. Auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche wird eine Regenwasserklär- und -rückhalteanlage vorgesehen.

Des Weiteren erfolgt die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Westen des z.T. den Ausgleich für die Eingriffe in den Baugebieten aufnehmen. Die innere Durchgrünung wird durch Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bewirkt.

**Anderweitige Lösungsmöglichkeiten** wurden insbesondere bezüglich der Art der Erschließung sowie einer Erweiterung der Bebauung südlich "Am Eich" geprüft und aus folgenden Gründen verworfen:

- Erschließung der Baugebiete nicht vom verlängerten Eichredder aus, sondern vom nördlichen Teilstück des Eichredders, nördlich des Spielplatzes, aus in das nördliche Teilgebiet und vom derzeitigen Feldweg zwischen Eichredder und Uferstraße aus in das südliche Teilgebiet  
Vorteil: kein Ausbau des verlängerten Eichredders; Nachteil: schlechte innere Entwicklung der Teilgebiete
- Direkte verkehrliche Anbindung der Baugebiete an die Möllner Landstraße  
Nachteil: zusätzliche Abfahrt / Auffahrt an der Möllner Landstraße außerhalb und innerhalb der Ortsdurchfahrt nicht möglich bzw. nicht zulässig
- Anbindung an die Uferstraße bzw. an die Straße „Am Eich“  
Vorteil: Entlastung Einmündung des Eichredders in die Bergstraße, im Ergebnis der Prüfung ist der Knoten Eichredder / Bergstraße ausreichend aufnahmefähig; Nachteil: Verlust der Funktion der Uferstraße bzw. der Straße „Am Eich“ in ihrer derzeitigen Funktion als ausreichend ruhiger Zugang zur westlich gelegenen Feldmark, zusätzliche Beeinträchtigungen der Awaditschenkuhle (s. B-Plan Oststeinbek Nr. 30 a) und ihres südlichen Umfeldes im Talraum der Glinder Au (u.a. auch bezüglich der Lebensräume von Amphibien)
- Bauliche Entwicklungen südlich der vorhandenen Bebauung in Richtung der Glinder Au  
Vorteil: zusätzliche Baukapazität; Nachteil: bauliche Entwicklung wahrscheinlich nicht in Einklang zu stellen mit den Vorgaben übergeordneter Planwerke bezüglich des Schutzes und der Entwicklung des Talraumes der Glinder Au und voraussichtlich erhebliche Zielkonflikte mit den Belangen des Biotop- und Artenschutzes.

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu **berücksichtigen umweltrelevanten Zielvorgaben übergeordnete Planwerke und sonstiger Vorgaben** betreffen insbesondere den Schutz der Glinder Au und ihres Umfeldes sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Da der Bereich der Glinder Au durch die Festsetzungen des B-Plans nicht verändert wird und der Hangbereich außerhalb der bereits bebauten Grundstücke naturnah entwickelt wird, steht die Planung somit den übergeordneten Zielvorgaben nicht entgegen.

Den formulierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Bebauungsplan durch auf der Basis der LTU entwickelten Festsetzungen zum Immissionsschutz Rechnung getragen. Von einem Verzicht auf die Festsetzung empfindlicher Nutzungen im Wirkungsbereich von Vorbelastungen (Möllner Landstraße) und Tankstellenbetrieb (auch über den Bestandsschutz vorhandener Gebäude hinweg) nimmt der Plangeber Abstand und nutzt die in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 aufgezeigten Handhabungsspielräume, den in diesem Fall vorzusehenden Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume) vorzusehen und planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen abzusichern.

Die **ermittelten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt** stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Für den Umweltbelang Mensch / Wohnen und Erholen ergeben sich nachteilige Auswirkungen einerseits durch die Bebauung derzeit dem Wohnumfeld zugehöriger Freiflächen und Umbau eines östlichen Abschnittes des verlängerten Eichredders in eine Erschließungsstraße. Der Verlust vorhandener Freiraumqualitäten wird durch Pflanzungen zur inneren Durchgrünung des Gebietes sowie neu entstehende öffentliche Grünflächen gemindert.

Andererseits ergeben sich nachteilige Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm (auf das Gebiet wirkende Vorbelastungen sowie Betrieb der im Plangeltungsbereich liegenden Tankstelle). Im B-Plan werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen mit dem Ziel, die im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilungen erkennbaren Überschreitungen von Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten durch Maßnahmen des aktiven (Lärmschutzwand) und passiven Schallschutzes (wie Nutzungseinschränkungen, Anordnung der Lage von Aufenthaltsräumen für empfindliche Nutzungen, Anordnung der Lage von Außenwohnbereichen, Festsetzung schalldämpfter Lüftungen, Festsetzung sogenannter Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz der Fassaden entsprechend DIN 4109) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu reduzieren.

Da sich die Wirkungen dieser Maßnahmen im wesentlichen auf die Qualität von Wohn- und Arbeitsnutzungen in geschlossenen Gebäuden positiv auswirken und Abschirmwirkungen für die Außenraumnutzung zum einen nur bedingt und zum anderen nur für die den Lärmquellen abgewandten Grundstücksteile erzielbar sind, verbleiben überwiegend bedingt durch die auf das Gebiet einwirkenden Vorbelastungen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Teilschutzgut Wohnen, die sich bei Realisierung der angestrebten Nutzungen nicht weiter minimieren lassen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser ergeben sich vorrangig durch die mit dem Plan ermöglichte Überbauung und Versiegelung von Flächen in einer Größenordnung von rd. 3,7 ha:

Sowohl für den Umweltbelang Pflanzen als auch für den Umweltbelang Tiere ist dabei die Entnahme von Knickabschnitten sowie die an Teile bestehender Knicks heranrückende Nutzung (Bebauung, Privatgärten, Ausbau verlängerter Eichredder) mit besonders nachteiligen Auswirkungen verbunden. Die Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölze, zur Entwicklung von Saumstreifen sowie zur extensiven Pflege neu entstehender öffentlicher Grünflächen tragen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen bei. Wertvollere Bereiche mit zu erwartenden weniger ersetzbaren Lebensraumfunktionen für den Umweltbelang Tiere, wie sie im Bereich der Glinder Au zu erwarten sind, werden planerisch nicht für eine Inanspruchnahme vorgesehen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass mit dem B-Plan Eingriffe in Biotop vorbereitet werden, die für dort wild lebende Tiere der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten nicht ersetzbar sind. Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung Sachverhalte eintreten, die den Verboten des § 42 BNatSchG entgegenstehen und eine Befreiung im Sinne des § 62 BNatSchG erforderlich machen würden. Eine abschließende Beurteilung möglicher, mit der Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser verbundener Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten bleibt dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten. Die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG bilden dabei eine wesentliche Maßgabe für die konkrete Ausgestaltung der Planung.

Für den Umweltbelang Boden führt die Überbauung zu einem Verlust der Bodenfunktionen, betroffen sind hier Flächen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden. Für den Umweltbelang Wasser sind bei ordnungsgemäßer Entsorgung und landschaftsgerechter Gestaltung der Regenwasserklär- und -rückhalteanlage keine entscheidungserheblichen nachteiligen Auswir-

kungen zu erwarten. Ebenfalls werden keine entscheidungserheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Klima und Luft erwartet.

Nachteilige Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft sind vorrangig die Entnahme eines Knickabschnittes am Eichredder, die Verbauung von Blickbeziehungen sowie einen neu entstehenden Ortsrand im Westen zu erwarten. Die Auswirkungen werden dabei durch Festsetzung vorhandener Knicks, Bäume und sonstiger Grünstrukturen in wesentlichen Teilen als zu Erhalten sowie die Neupflanzung im Bereich des entnommenen Knickabschnitts gemindert. Der neu entstehende Ortsrand zwischen Eichredder und Am Eich wird durch Festsetzung einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme (extensiv zu pflegenden und mit Gehölzen zu bepflanzenden öffentlichen Grünfläche) landschaftsgerecht hergestellt. Anpflanzungen von Bäumen im Straßenraum des neu entstehenden Wohngebiets mindern zudem nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild. Nachteilige Auswirkungen durch die Herstellung des Regenrückhaltebeckens auf das Landschaftsbild werden mit Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Anlage vermieden.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten; für den Verlust von Knicks als Elementen der historischen Kulturlandschaft erfolgt eine Ersatzpflanzung.

**Maßnahmen zu Ausgleich nachteiliger Auswirkungen** sind überwiegend im Westen des Plangeltungsbereiches über die Entwicklung von Gras-/Krautfluren vorgesehen. Für Eingriffe in das Schutzgut Boden wird im Grünordnungsplan zum B-Plan ein Ausgleichsbedarf von rd. 16.500 m<sup>2</sup> errechnet. Neuanlagen von Knicks werden mit einer Gesamtlänge von 256 lfm erforderlich; diese Neuanlagen werden auf der derzeit als Acker genutzten Fläche südlich des verlängerten Eichredders und nördlich der Verlängerung „Am Eich“ westlich der zukünftigen Bebauung hergestellt.

Für Veränderungen des Landschaftsbildes wird am Westrand der neuen Baufläche südlich des verlängerten Eichredders eine 15 m breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die mit landschaftsgerechten Gehölzen in lockerer Anordnung bepflanzt wird. Alternativ ist die Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen zulässig. Im B-Plan vorgesehene Straßenbaumpflanzungen gliedern im Inneren der Baugebiete das Ortsbild.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Auswirkungen ermittelt, die nach bisherigem Kenntnisstand als unerheblich zu beurteilen sind, deren konkrete Wirkungen jedoch abschließend erst auf nachfolgenden Planungsebenen oder im Rahmen der Ausführung beurteilt werden können. Hierzu zählen auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen (Verkehr und Gewerbe), die Anlage und der Betrieb wasserwirtschaftlicher Anlagen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sowie baubedingte Umweltauswirkungen, die aufgrund planungsstandbedingt fehlender Angaben zur Bauphase nicht prognostizierbar sind. **Maßnahmen zur Überwachung ggf. unvorhergesehener erheblicher Auswirkungen** werden wie folgt vorgesehen:

Die Überwachung der zulässigen Schallimmissionen erfolgt auf Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens, so dass hier keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen für erforderlich erachtet werden. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die wasserwirtschaftlichen Anlagen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers können durch eine landschaftsgerechte Gestaltung sowie Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt vermieden werden. Der Nachweis ist mit einem landschaftspflegerischen Begleitplan als Bestandteil des Antrags im Rahmen des Wasserrechts einschließlich Abgrabungsantrag nach LNatSchG zu führen, um so auch den Nachweis zu erbringen, dass keine bisher nicht prognostizierten, zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange eintreten.

Zur Kontrolle der Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen findet 4 Jahre nach Fertigstellung eine Begehung der Flächen statt, um zu überprüfen, inwieweit sich der entsprechende Zielbiotop entwickelt hat bzw. inwieweit mit einer Entwicklung hin auf den Zielbiotop zu rechnen ist. Für die

Gehölzpflanzungen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorgesehen; der Unteren Naturschutzbehörde wird das entsprechende Abnahmeprotokoll zur Verfügung gestellt.

Während der Bauphase ist neben der üblichen Bauleitung eine Umweltbaubegleitung vorgesehen. Die Gemeinde Oststeinbek wird alle Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn und - soweit erforderlich - mit weiteren Fachbehörden durchführen.

# GEMEINDE OSTSTEINBEK - KREIS STORMARN - BEBAUUNGSPLAN NR. 30 B „EICHREDDER“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH DER MÖLLNER LANDSTRASSE (L 94)  
WESTLICH DER WOHNBEBAUUNG EICHREDDER UND  
DEM VERBINDUNGSWEG EICHREDDER UND AM EICH,  
NÖRDLICH DER GLINDER AU,  
ÖSTLICH DER LANDESGRENZE ZU HAMBURG

## II. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Stand nach § 10 Abs. 4 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Gemeindevertretung vom 26.03.2007

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Gemeindliche Gesamtabwägung vom 26.06.2006

## 1. Ziel des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 30B „Eichredder“

Die Gemeindevertretung beabsichtigt den seit 1998 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Westend“ fortzuführen und in zwei Bebauungspläne aufzuteilen und zeitlich getrennt in die entsprechenden Planverfahren (B-Plan Nr. 30 A und B-Plan Nr.30 B) zu geben.

Die Gemeindevertretung beabsichtigt mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 30A und Nr. 30B, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebietes nördlich des „Verlängerten Eichredder“ zu schaffen, um der örtlichen Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung tragen zu können.

Ausgangslage für diese Bauleitpläne ist das gemeindliche beschlossene städtebauliche Konzept vom 29.08.2005, das im Rahmen der Beteiligungsverfahren aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit überarbeitet worden ist. Die Variante 2a bildet die Planungsgrundlage u. a. für die verbindliche Bauleitplanung mit Grünordnungsplanung.

Die wohnbauliche Entwicklungsfläche soll für den örtlichen Bedarf in der Gemeinde Oststeinbek entsprechend den Vorgaben aus den örtlichen und den strukturellen Gegebenheiten des Plangebiets entwickelt werden.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung des geplanten Wohngebiets wird durch Beachtung der übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzungen und unter Beachtung der Zielsetzungen aus dem Entwicklungsgutachten Stormarn / Hamburg hinreichend Rechnung getragen.

## 2. Verfahrensablauf

Die gemeindlichen Gremien haben am 29.08.2005 zunächst den Grundsatzbeschluss gefasst, den bisher in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Westend“ in die Bebauungspläne Nr. 30A und Nr. 30B aufzuteilen und haben sodann den Aufstellungsbeschluss für die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit einer 5. Änderung des Landschaftsplanes beschlossen.

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen im Rahmen der frühzeitigen **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB`04 erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Gemeindeverwaltung vom 04.10.2005 bis zum 04.11.2005.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung, die auch zum Grünordnungsplan, zur 5. Änderung des Landschaftsplanes und zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte, wurden die gemeindlichen Planungsabsichten anhand des städtebaulichen Gesamtkonzeptes dargestellt. Aus der Öffentlichkeit heraus wurden schriftliche Stellungnahmen abgegeben, die sich im Wesentlichen auf die Bebauungspläne Nr. 30A und Nr. 30B beziehen. Sie wurden aufgrund ihrer planerischen Relevanz in die gemeindliche Abwägung mit eingestellt. Die Stellungnahmen, wie nachfolgend stichwortartig zusammengefasst, umfassen folgende Inhalte bzw. Themenbereiche:

- Verkehrsführung innerhalb des gesamten Plangebiets „Eichredder“
- Vorschläge zu Einbahnstraßenregelungen

- Westliche Ortsrandeingrünung
- Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand der Straße „Eichredder“ zwischen „Bergstraße“ und Wendeplatz am Spielplatz und deren Folge bei Realisierung des gesamten Wohngebiets „Eichredder“
- Anbindung des gesamten Plangebiets „Eichredder“ an die „Möllner Landstraße“ (L 94) im Bereich der Tankstelle bzw. westlich davon

Die vorgetragenen Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden in die weitere Projektentwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen und in die gemeindliche Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss eingestellt.

Mit Erlass vom 20.10.2005 hat die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H die **landesplanerische Stellungnahme** nach **§ 16 Abs. 1 LaplaG** abgegeben, in der die Übereinstimmung der gemeindlichen Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt wurde.

Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände wurden frühzeitig über die gemeindlichen Planungsabsichten am 30.09.2005 schriftlich informiert und nach **§ 4 Abs. 1 BauGB`04 („Scoping“)** anhand eines „*vorläufigen Untersuchungsrahmens zur Umweltprüfung*“ gebeten, Aussagen und Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu machen.

Einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben Anregungen und Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie bereits weitere Anregungen und Hinweise zur Planung selbst im Rahmen ihrer Stellungnahmen vorgebracht, die, wie nachfolgend stichwortartig zusammengefasst, in die weitere Entwurfsplanung eingestellt worden sind.

- Freihaltung eines 7,0 m breiten Streifens entlang der Glinder Au für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen  
(Wasser- und Bodenverband Glinder Au - Wandse)
- Entwicklungsziel des Schwerpunktbereiches „Unterlauf Glinder Au“ im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem beachten  
(Staatliches Umweltamt Itzehoe, Außenstelle Lübeck)
- Beachtung der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze und der außerhalb dieser OD-Grenze genehmigten Grundstückszufahrten  
(Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S.H)
- Sicherung von Leitungstrassen innerhalb des geplanten Wohngebiets und im Westen innerhalb der Flächen für die Regenwasserbeseitigung und der Ausgleichsflächen zur Ableitung von Niederschlagswassers in die Glinder Au  
(Zweckverband Südstormarn)
- Prüfung und ggf. Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes südlich verlängerter „Eichredder“ zur Optimierung / Verbesserung des Entwässerungs- und Erschließungskonzeptes  
(Zweckverband Südstormarn)
- Naturschutzfachliches Erfordernis zur Fortschreibung / Überarbeitung des Landschaftsplanes, Erschließungskonzeption verlängerter „Eicherredder“, Alternativen des Entwässerungskonzeptes für den gesamten Planbereich (B-Pläne Nr. 30A und Nr. 30B), Untersuchungsumfang zu streng geschützten Arten, Maßnahmenkonzept für Ausgleichsflächen, Hinweise zu den Inhalten der Umweltprüfung, Aktualisierung der Lärmuntersuchung, Hinweise zu den Belangen der Abfallbeseitigung  
(Kreis Stormarn, FD Planung und Verkehr)

- Untersuchungsumfang zu streng geschützten Arten, verstärkter Erholungsdruck aufgrund der neuen Wohngebiete auf den Bereich der Glinder Au (BUND, Verein Jordsand und NABU)

Nach Durchführung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB`04 eingegangenen Stellungnahmen in Verbindung mit der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem „Scoping-Verfahren“ nach § 4 Abs. 1 BauGB`04 hat die Gemeindevertretung Oststeinbek am 27.03.2006 den **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 30B für das Gebiet südlich der Möllner Landstraße (L 94), westlich der Wohnbebauung Eichredder und dem Verbindungsweg Eichredder und Am Eich, nördlich der Glinder Au, östlich der Landesgrenze zu Hamburg gefasst.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB`04 wurde der Bebauungsplan Nr. 30B mit Begründung und Umweltbericht einschließlich der erarbeiteten Fachgutachten den Nachbargemeinden, den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Naturschutzverbänden sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.04.2006 bis zum 18.05.2006 vorgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme der Öffentlichkeit (private Person) abgegeben.

Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände wurden während der Auslegungsfrist nicht abgegeben.

Im Rahmen der **Beteiligungsverfahren** nach § 2 Abs. 2 BauGB`04 und nach § 4 Abs. 2 BauGB`04 wurden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, die die Gemeindevertretung in die Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07 eingestellt hat. Die Stellungnahmen und Hinweise sowie die Anregungen der privaten Person (als betroffener Grundstückseigentümer) haben zu keinen planungsrechtlich relevanten Änderungen in den gemeindlichen Planungsabsichten geführt und konnten redaktionell in die endgültige Planfassung und in die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 30B eingearbeitet werden.

### 3. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der **Nachbargemeinden**, der **Behörden**, der sonstigen **Träger öffentlicher Belange**, der anerkannten **Naturschutzverbände** und der **Öffentlichkeit** wurden folgende Hinweise und Anregungen im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen vorgebracht, die wie folgt in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt worden sind.

- Die Ausführungen und Hinweise der **Hamburger Wasserwerke GmbH** in Bezug auf den Schutz vorhandener Leitungstrassen und der Berücksichtigung der Belange des Versorgungsunternehmens beim Anschluss des geplanten Wohngebiets an das zu erweiternde Frischwassernetz wurden seitens der Gemeindevertretung im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und werden in dem erforderlich werdenden Maße im Rahmen der Erschließungsplanung zum B-Plan Nr. 30B entsprechend berücksichtigt.

Der Hinweis zu den Bestandsplänen, die dem beauftragten Ing.- Büro zur Verfügung gestellt wurden, und deren Genauigkeit sowie die Ausführungen zur Koordination der erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen am Leitungsnetz wurde seitens der Gemeindevertretung im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und durch eine entsprechende Ergänzung der Begründung zur Beachtung im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung an den Vorhabens- und Erschließungsträger bzw. an die jeweiligen Antragsteller weitergegeben.

Die Ausführungen zum vorbeugenden Brandschutz und zur möglichen Entnahme von Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung wurden von der Gemeindevertretung im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung werden die Belange des vorbeugenden Brandschutzes durch das beauftragte Ing.- Büro in einvernehmlicher Abstimmung mit den HWW erörtert und festgelegt sowie die entsprechenden baulichen oder sonstigen Maßnahmen in Rückabstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr getroffen.

- Der **Kreis Stormarn** hat im Rahmen der gemeinsamen Stellungnahme des FD Planung und Verkehr Anregungen und Hinweise zu den vorgelegten gemeindlichen Planungszielen und Planungsabsichten vorgebracht. Die einzelnen Fachdienste haben zudem auf folgende Sachverhalte hingewiesen.
  - Die **untere Naturschutzbehörde** hat auf folgende Aspekte des Natur- und Artenschutzes hingewiesen:
    - Der Hinweis auf die Schutzanweisungen der DIN 18920 wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Planungsrechtlich ermöglichte Eingriffe in vorhandenen Baumbestand sind in der Grünordnungsplanung entsprechend bilanziert und dementsprechend in den Bebauungsplan übernommen worden.
    - Bezogen auf die artenschutzrechtliche Fragestellungen wurden in den Planunterlagen des B-Planes bzw. der Fachplanungen (Grünordnungsplan, Umweltbericht, Gutachten zur Fauna) Aussagen getroffen, die nicht davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung Sachverhalte eintreten, die den Verboten des § 42 BNatSchG entgegenstehen und eine Befreiung im Sinne des § 62 BNatSchG erforderlich machen würden. Die Beseitigung von Knickabschnitten wird bei der uNB zu beantragen sein.
    - Eine abschließende Beurteilung möglicher, mit der Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser verbundener Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten bleibt dem nachgeordneten wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten. Somit tritt im Rahmen des B-Plan-Verfahrens kein weiterer Untersuchungsbedarf auf und dementsprechend keine abschließende Festsetzung von wasserrechtlichen Fragestellungen. Im Rahmen der Detaillierung der RKB/RRB (Erschließungsplanung) sowie, insbesondere, der Art, des Umfangs und des Ortes der Einleitung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu berücksichtigen sein.
    - Der Hinweis, dass die artenschutzrechtlichen Belange der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich sind, wurde beachtet. Das Monitoring kann auf der B-Plan-Ebene nicht festgesetzt werden, da es Gegenstand des wasserrechtlichen Verfahrens ist und über einen längeren Zeitraum begleitend zu den im wasserrechtlichen Verfahren festgelegten Maßnahmen erfolgt und ggf. modifiziert wird. Hierfür gibt es derzeit keine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage.

- Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im Rahmen des GOP auf Grundlage des im B-Plan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung teilgebietsbezogen ermittelt und dementsprechend im Text (Teil B) festgesetzt worden.
- Der Hinweis zu deckungsgleichen Übernahme (entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplanes) der Bezeichnung „M“ in den B-Plan wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt. In der Satzung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Festsetzung als so genannte Sammelausgleichsfläche wesentlich.
- Die zur Übernahme geeigneten Inhalte und Maßnahmen der Grünordnung und des Ausgleichs sind, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht, in den Bebauungsplan übernommen worden. Darüber hinausgehende Festsetzungen oder Regelungen in dem Bebauungsplan sind nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht erforderlich.
- Die Zulässigkeit der Regenwasserableitung durch die Ausgleichsfläche ist im Teil B (Text) entsprechend den Erfordernissen des Zweckverbandes Südstormarn planungsrechtlich als zulässig bestimmt. Die Formulierungen des Grünordnungsplanes und des Bebauungsplanes meinen das Gleiche. Inhaltliche Abweichungen bestehen somit nicht.
- Eine Festsetzung der Leitung im B-Plan ist nicht erfolgt. Die Darstellung als unterirdische Hauptversorgungsleitung soll die Bedeutung dieser möglichen Leitung für die Ortsentwässerung von Oststeinbek dokumentieren. Die Ableitung und Einleitung in die Glinder Au ist unter Berücksichtigung der Artenschutzbestimmungen dem nachgeordneten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.
- Die Hinweise und Anmerkungen des Fachdienstes **gesundheitlicher Umweltschutz** zum vorbeugenden Immissionsschutz wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen.
  - Entsprechend der Lärmuntersuchung wurden die Lärmpegelbereiche III und größer in den Bebauungsplan übernommen. Lärmpegelbereiche II und I werden durch die Anordnungen an den Gebäude- und Wärmeschutz schon eingehalten.
  - Der Hinweis zu Ziffer 12.1 und der Schreibfehler wurden korrigiert.
  - Der Hinweis zu Ziffer 12.5 wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Eine zusätzliche Berücksichtigung der Festsetzung in der Planzeichnung ist aus Gründen der Lesbarkeit des Planes nicht möglich. Zu näherer Erläuterung ist die Lärmuntersuchung heranzuziehen.
  - Der Hinweis zu Ziffer 12.4 wurde durch eine entsprechende Korrektur und Klarstellung der Festsetzung berücksichtigt.
- Die Ausführungen des Fachdienstes **untere Bodenschutzbehörde** zu Alttablagerungen wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen.
  - Von einer Detailuntersuchung im Bereich der möglicher Weise betroffenen Gartenflächen wurde im Rahmen der Bebauungsplanung abgesehen, da mit der entsprechenden Kennzeichnung und den in der Begründung enthaltenen Ausführungen eine hinreichende Informationspflicht seitens der Gemeinde vorgenommen worden ist. Sollten bauliche oder sonstige Nutzungen in dem gekennzeichneten Bereich erfolgen, sind die Grundstückseigentümer aufgefordert, entsprechende Nachweise für die angestrebte oder ausgeübte Nutzung zu erbringen. Ein weitergehender Handlungsbedarf besteht für die Gemeinde Oststeinbek nicht.

- Die Hinweise und Anmerkungen des Fachdienstes **Planung** wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen.
  - Der Hinweis zur anbaufreien Strecke wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Die anbaufreie Strecke wird nur nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Das StrWG sieht entsprechende Regelungen vor, die in der Begründung erläutert sind. Weitergehende Festsetzungen sind aus Sicht der Gemeindevertretung nicht erforderlich.
  - Der Hinweis auf Darstellung der Straßenquerschnitte wurde seitens der Gemeindevertretung dahingehend berücksichtigt, dass entsprechend dem Planungsstand der Erschließungsplanung entsprechende Straßenquerschnitte in das Quellenverzeichnis zum Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Sie dienen nur der allgemeinen Orientierung und haben keine Verbindlichkeit.
  - Der Hinweis zur Darstellung der Parkplatzflächen nach PlanzVO wurde redaktionell berücksichtigt.
  - Der Hinweis zu den „Sonstigen Planzeichen“ wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Diese sind als Unterpunkt der Festsetzungen angeordnet und daher planungsrechtlich in Verbindung mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
  - Der Hinweis zur geplanten „Tempo 30-Zone“ wurde berücksichtigt und entsprechend unter Darstellungen ohne Normcharakter aufgenommen und erläutert.
  - Der Hinweis zu Ziffer 4.2 wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Ein Widerspruch besteht nicht, da die von der bundesgesetzlich und allgemeingültigen Regelung abweichende Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erfolgt ist und nicht im direkten, jedoch im ergänzenden Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ bzw. GR max. steht und dies entsprechend in der Begründung dargelegt und erläutert ist.
  - Der Hinweis zu Ziffer 11.2 wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Die bodenrechtliche Relevanz und die städtebauliche Begründbarkeit sind gegeben, da durch die planzeichnerische Festsetzung allein das im Grünordnungsplan festgesetzte Entwicklungsziel dieser Ausgleichsflächen erreicht und planungsrechtlich abgesichert werden kann.
  - Der Hinweis zur Textziffer 12.1 wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind in der Planzeichnung bereits mit dem entsprechenden Symbol und der dazu gehörenden Zweckbestimmung festgesetzt. Das erforderliche Schalldämmmaß wurde ergänzt.
  - Der Hinweis auf Nachweis der erforderlichen Abstandsfläche wird in den Baugenehmigungsverfahren entsprechend berücksichtigt.
  - Die Hinweise zu Ziffer 12.2 wurden entsprechend redaktionell berichtigt.
  - Der Hinweis zum Verzicht auf die „Ordnungswidrigkeiten“ wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Da er für die Durchsetzung der örtlichen Bauvorschriften erforderlich ist, ist dies auch auf der Planzeichnung, die jeder Bauherr bekommt auch zu dokumentieren. Dies erleichtert zudem den Vorzug der örtlichen Bauvorschriften.

- Die Hinweise und Anregungen des **Zweckverbandes Südstormarn** wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und wie folgt in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt.
  - Die Anregung und die Ausführungen zum Erfordernis einer Leitungstrasse als Option für die spätere Verlegung einer RW-Leitung zwischen „Möllner Landstraße“ und dem verlängerten „Eichredder“ wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und in der vorgetragenen Form berücksichtigt. Änderungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden vorgenommen. Im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung werden die Belange des Zweckverbandes zu berücksichtigen und in die tiefbautechnische Gesamtplanung einzubinden sein.
    - Das dadurch erforderliche Leitungsrecht wurde in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen und in der Begründung dementsprechend erläutert. Hierbei wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass zur tatsächlichen Umsetzung dieser Maßnahme eine frühzeitige und enge Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu erfolgen hat und die erforderlichen Grunddienstbarkeiten und ggf. Baulasten beizubringen sind. Mit der Festsetzung dieser Leitungstrasse sind materielle Rechte im Bereich des MI 1a nicht betroffen, da einerseits überbaubare Flächen nicht betroffen sind und andererseits technisch sichergestellt werden kann, dass diese Trasse in dem Bereich des Mischgebiets zudem überbaut werden kann. Nutzungseinschränkungen ergeben sich somit für den Grundstückseigentümer nicht.
    - Die Festsetzung und die spätere Verlegung der RW-Leitung innerhalb der Ausgleichsfläche (A1) sind möglich. Die damit verbundenen Eingriffe wurden bilanziert. Zum Ausgleich kann dem Grundstückseigentümer ein entsprechender Flächenersatz auf den weiter südlich innerhalb des B-Planes Nr. 30 B gelegenen gemeindlichen Sammelausgleichsflächen bereitgestellt werden, so dass auch hier materielle Rechte des Grundstückseigentümers nicht betroffen sind.
    - Die Flächenabgrenzungen der einzelnen Ausgleichsflächen zueinander wurden entsprechend dem Vorangestellten in der Bebauungs- und Grünordnungsplanung redaktionell angepasst und der Kompensationsbedarf in den textlichen Festsetzungen korrigiert.
  - Die Anregung und Ausführungen zum Erfordernis einer Leitungstrasse zwischen dem Verbindungsweg und der inneren Plangebietserschließung wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und sind auch im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung auch in Verbindung mit dem B-Plan Nr. 30A durch das beauftragte Ing.- Büro entsprechend zu berücksichtigen.
  - Die Ausführungen zur seitlichen Befristung der Ver- und Entsorgung für die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen „Am Eich“ wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Die bisherigen gemeindlichen Beschlüsse zu diesem Themenbereich bleiben hiervon unberührt.
  - Die Ausführungen zu den Möglichkeiten des Schmutzwasseranschlusses der rückwärtigen Grundstücksflächen „Am Eich“ wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Die bisherigen gemeindlichen Beschlüsse zu diesem Themenbereich bleiben hiervon unberührt.
- Der Hinweis des **Wasser- und Bodenverbandes Gliner Au - Wandse** auf die im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen und Ausführungen zu den erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen an der Gliner Au wurden seitens

der Gemeindevertretung im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange in dem erforderlich werdenden Maße zu beachten und zu berücksichtigen sein.

- Die Hinweise der **Vattenfall Europe Hamburg Ag** zu den Schutzanweisungen für bauliche Maßnahmen im Bereich der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Hochspannungsleitungen wurden seitens der Gemeindevertretung im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und durch eine entsprechende Ergänzung der Begründung zur Beachtung im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro an den Vorhabens- und Erschließungsträger weitergegeben.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Erschließungsplanung haben diese Ausführungen für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen (Regenwasserrückhaltung und Wohnbebauung) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 30B keine planungsrechtliche Relevanz.

- Die Ausführungen der **Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG** in Bezug auf die Ausführungen zum ÖPNV wurden seitens der Gemeindevertretung durch eine entsprechende redaktionelle Änderung der Begründung berücksichtigt.
- Die Anregungen der **privaten Person** wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und wie folgt in die gemeindliche Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'04 eingestellt, wobei auf die zuvor während des Planaufstellungsverfahrens gefassten Beschlüsse ausdrücklich Bezug genommen wurde.
  - Bei den Planungsüberlegungen und der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde zunächst beachtet, dass die mit dem Baugebiet auch zugleich zu erschließenden rückwärtigen Grundstücksflächen im Bereich „Möllner Landstraße“ und „Am Eich“ sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen orientieren sollten, damit grundstücksübergreifende Regelungen zunächst planerisch möglichst vermieden werden konnten.
  - Dies zeigte sich in der städtebaulichen Konzeption, die auch Grundlage des B-Plan-Entwurfs war. Dadurch erfolgt bei der privaten Person (1) eine Inanspruchnahme von Grundstücksflächen, da auch die Nachbargrundstücke zu beiden Seiten an dieser gemeinsamen privaten Zuwegung angebunden werden müssen, da ansonsten eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen nicht erreicht werden kann.
  - Für die neu zu entwickelnden Bauflächen wurde eine Mindestgrundstücksgröße von ca. 500 - 550 m<sup>2</sup> als planerischer Ansatz vorgegeben.
  - Das von dieser Flächengröße bei der Erschließung der rückwärtigen Flächen innerhalb des Plangebiets auch abgewichen werden könnte (größer oder auch kleiner) ergibt sich aus der jeweiligen Grundstücksparzelle und der vorhandenen Bebauung und kann somit nicht allgemein gelten, da gerade die Grundstückspartzen an der Möllner Landstraße und Am Eich eine heute unübliche (geringe) Grundstücksbreite aufweisen.
  - Im Rahmen der erneut vorgetragenen Anregungen zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücksteilflächen wurde eine erneute Prüfung von anderweitigen Lösungsmöglichkeiten durchgeführt, wobei die privaten und öffentlichen Belange

möglichst gerecht untereinander und gegeneinander gewichtet wurden, um insgesamt ein städtebauliches Konzept zu erreichen, das weder bestehende noch neue Spannungsfelder auslöst, sondern möglichst Allen eine gleiche oder vergleichbare Wohnqualität zu ermöglichen.

- Den Anregungen der privaten Person konnte im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung in einer angemessenen Weise derart gefolgt werden, dass die Grundstücksfläche und der Flächenzuschnitt des geplanten Grundstücks (4) im Bereich der vorhandenen Grundstücke (57 und 58) soweit reduziert wurde, dass eine Erschließung des Grundstücks (58) und des westlich des Wohnweges gelegenen Grundstücks (56) jeweils mit einer Breite von 3,2 m möglich ist, so dass die Flächeninanspruchnahme von Grundstücken der privaten Person selbst minimiert werden und zugleich eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen (56 bis 58) sichergestellt werden konnte. Die hierzu grundstücksübergreifenden Regelungen sind außerhalb der Bebauungsplanung vorzunehmen und insgesamt zu gewährleisten.

Zusammenfassend wurde durch die Gemeindevertretung festgestellt, dass unter Beachtung der naturschutz- und wasserrechtlichen Belangen und unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nicht in der in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren bzw. in den bauaufsichtlichen Verfahren gelöst werden könnten.

Der Bebauungsplan Nr. 30B wurde am 26.03.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und ist auf Grundlage der genehmigten und ortsüblich bekannt gemachten 35. Änderung des Flächennutzungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung seit dem 18. APR. 2007 rechtskräftig.