

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

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH EICHREDDER,
NÖRDLICH GLINDER AU,
ÖSTLICH DER SIEDLUNG AM EICH und
WESTLICH DER WOHNBEBAUUNG BERGSTRASSE

I. BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Stand nach § 7 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Umweltausschuss vom 27.02.2006

Gemeindevertretung vom 27.03.2006

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2 b

Planungsstand vom : 27.03.2006

Inhaltsverzeichnis

Teil I.

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans mit **Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

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. Umweltbericht
 - 5.1 Vorbemerkungen
 - 5.2 Darstellung der Planung und ihrer umweltrelevanten Wirkfaktoren
 - 5.2.1 Art und Umfang der Planung
 - 5.2.2 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten
 - 5.2.3 Entwicklungsprognose ohne die Planung
 - 5.2.4 Wirkfaktoren
 - 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.3.1 Mensch
 - 5.3.1.1 Bestand und Bewertung
 - 5.3.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung
 - 5.3.2 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt
 - 5.3.2.1 Bestand und Bewertung
 - 5.3.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung
 - 5.3.3 Boden und Wasser
 - 5.3.3.1 Bestand und Bewertung
 - 5.3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung
 - 5.3.4 Klima und Luft
 - 5.3.4.1 Bestand und Bewertung
 - 5.3.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

- 5.3.5 Landschaft
 - 5.3.5.1 Bestand und Bewertung
 - 5.3.5.2 Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung
- 5.3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 5.3.7 Wechselwirkungen
- 5.4 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung
- 5.5 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 5.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
- 5.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- 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 Biotope
- 14. Kennzeichnung
 - Altlasten
- 15. Archäologische Denkmale
- 16. Denkmalschutz

Teil II.**Zusammenfassende Erklärung**

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

Anlagen :

- „Städtebauliches Konzept - Variante 2a“ zu den Bebauungsplänen Nr. 30 A 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 A „Eichredder“ der Gemeinde Oststeinbek einschließlich Umweltbericht mit Planungsstand vom 27.02.2006
- „Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 A „Eichredder“ der Gemeinde Oststeinbek vom 09.02.2006

Quellennachweis :

- „Städtebauliches Konzept“ zum Bebauungsplan Nr. 30 und somit auch zum B-Plan Nr. 30 A der Gemeinde Oststeinbek 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 und erneut mit Erlass 21.04.2006
- 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
- „Lärmtechnische Untersuchung“ für den Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Oststeinbek vom 25.02.1998
- Lage- und Höhenplan als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 30 A im Maßstab 1:1.000 vom 31.10.2005

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Behörden- und TÖB - Beteiligung „Scoping“ § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamt abwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

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 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 (siehe Anlage dieser Begründung) bildet nunmehr die Planungsgrundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

Ziel der Gemeinde ist es, auf Grundlage der genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, des festgestellten Landschaftsplanes, 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 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, 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 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 Bebauungspläne Nr. 30A und nachfolgend für den Bebauungsplan Nr. 30B.

Der vom Bau- und Umweltausschuss am 27.02.2006 beratende und von der Gemeindevertretung am 27.03.2006 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 30 A beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen und die Stellungnahmen privater Personen und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die landesplanerische Stellungnahme entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) 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 in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Randbebauung nördlich der Straße „Eichredder“, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung westlich „Bergstraße“, im Süden durch die Glinder Au und im Westen durch die Siedlung „Am Eich“ sowie durch landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 3,3 ha.

4. Planungsvorgaben

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 A entsprechen den bodenrechtlichen Darstellungen der genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Bekanntmachung erfolgt noch während des Planaufstellungsverfahrens und wird vor Ablauf der Überleitungsvorschriften des EAG Bau bekanntgemacht.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan Nr. 30 A gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 30 A erst nach Rechtswirksamkeit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB 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.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Gemeinde Oststeinbek unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange zur Freien und 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 wurde daher mit Erlass vom 20.10.2005 und zuletzt mit Erlass vom 21.04.2006 bestätigt, dass mit den vorgelegten gemeindlichen Planungsabsichten zum Bebauungsplan Nr. 30 und somit auch zum Bebauungsplan Nr. 30 A keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

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

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanung Nr. 30 in seiner Gesamtheit (vgl. städtebauliches Konzept als Anlage der 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, ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens unter Beteiligung der Naturschutzverbände, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG 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 „Gliner Au“ frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminderung 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 endgültige Planfassung zum Bebauungsplan Nr. 30 A übernommen worden ist.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30 A flächengenau berücksichtigt und entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB entsprechend den landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Zielsetzungen aufgenommen, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Bebauungsplan Nr. 30 A wird auf Grundlage des „neuen“ 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.

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

Wesentlicher Bestandteil der bisherigen Beteiligung der Behörden war die Durchführung eines so genannten „Scopingverfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB 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.

5.0 Umweltbericht

5.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Oststeinbek beabsichtigt auf Grundlage der genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Eichredder“ die Ausweisung von Wohngebieten, eines geplanten Alten- und Pflegeheimes sowie die Ausweisung von Grünflächen und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Inhalte orientieren sich an den Vorgaben des § 2a BauGB. Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird gleichzeitig geprüft, inwieweit die im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan dargelegten schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes ihrerseits nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt entfalten könnten, da einem Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 19.09.2005 zufolge „*bei der parallelen Aufstellung von Landschafts- und Bauleitplänen ... die Erstellung nur eines Umweltberichtes, der für jeden im Parallelverfahren aufzustellenden Landschafts- und Bauleitplan gilt*“ als sinnvoll erachtet wird. Zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 A erfolgt eine 5. Änderung des Landschaftsplanes, die sich auf den gesamten Planbereich der Bebauungsplanung Nr. 30 (B-Pläne Nr. 30 A und Nr. 30 B) bezieht.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden neben den zugänglichen vorhandenen Angaben zum Plangebiet folgende, im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 30 A erstellten Fachgutachten (vgl. Anlagen zur Begründung bzw. Quellenverzeichnis) zugrunde gelegt :

- Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 A der Gemeinde Oststeinbek
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 A der Gemeinde Oststeinbek
- 5. Änderung des Landschaftsplans der Gemeinde Oststeinbek

5.2 Darstellung der Planung und ihrer umweltrelevanten Wirkfaktoren

Der Plangeltungsbereich liegt im Südwesten der bebauten Ortslage der Gemeinde Oststeinbek südlich der Straße „Eichredder“ und nördlich der Glinder Au, östlich eines Geh- und Radweges, der „Eichredder“ und die den Plangeltungsbereich querende „Uferstraße“ verbindet und westlich der rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Wohnbebauung Bergstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 3,3 ha.

Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich das Wohngebiet „Am Eich“.

Südlich der Straße „Eichredder“ befindet sich ein rd. 3.000 m² großes Grundstück mit zwei Wohnhäusern sowie einer Halle. Der verbleibende Bereich zwischen „Eichredder“ und „Uferstraße“ besteht aus Acker.

Im Südwesten der Fläche befindet sich ein Kleingewässer, die sogenannte „Awädit-schenkuhle“.

Die Fläche südlich der „Uferstraße“ hin zur Glinder Au wird als Grünland intensiv genutzt.

Westlich der „Uferstraße“ südlich der Straße „Am Eich“ befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Ehrendenkmal.

Parallel zur Glinder Au, deren Nordufer die südliche Grenze des Plangeltungsbereiches darstellt, verläuft - nicht immer durchgängig - ein schmaler Ufergehölzstreifen.

Nördlich davon finden sich kleinteilig Staudenfluren mittlerer und feuchter Bereiche, Rohrglanzgras- und Wasserschwadenröhricht sowie zwei Quellbereiche mit Flutrasen.

Zur Bebauung „Am Eich“ hin in befindet sich ein mit Gehölzen bestandener Steilhang.

5.2.1 Art und Umfang der Planung

Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes geplant (vgl. hierzu städtebauliches Konzept - Variante 2a als Anlage dieser Begründung). Die mögliche Gebäudehöhe kann entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen einem 2-geschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß entsprechen. Die Erschließung erfolgt von Norden aus über die Straße „Eichredder“. Auf der Südseite der Straße „Eichredder“ sind die Anlage von Parkbuchten und eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen.

Östlich des geplanten Seniorenstiftes und südlich der vorhandenen Wohnbebauung „Eichredder“ ist als planungsrechtliche Option an Stelle des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes ein Einzel- oder Doppelhaus vorgesehen. Die Fläche wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt von Norden über den „Eichredder“ mittels eines privaten Wohnweges (G-F-L-Recht).

Südlich des geplanten Alten- und Pflegeheimes werden Einzel- und Doppelhäuser planungsrechtlich ermöglicht (Festsetzung als reines Wohngebiet - WR). Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen und abschnittsweise auszubauenden Feldweg im Westen des Plangeltungsbereiches. Die Erschließungsstraße ist rd. 90 m lang und läuft in einer Wendeschleife aus. Im nördlichen Bereich der Straße sind Parkplätze vorgesehen. Von der Wendeschleife aus führt ein 4,0 m breiter Rad- und Gehweg, der ausschließlich von Müll- und Notfallfahrzeugen befahren werden darf, zur „Uferstraße“ im Süden.

Die vorhandenen Gehölze nördlich der „Awaditschenkuhle“ bleiben erhalten, ebenso das Kleingewässer selbst. Nördlich der Gehölze wird auf einer Länge von rd. 70 m eine bis zu 10 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Randbereich der Wohngebiete sowie an den öffentlichen Parkplätzen wird die Pflanzung von Bäumen festgesetzt.

Der Bereich zwischen Glinder Au und „Uferstraße“ wird, sofern nicht die Merkmale für geschützte Biotope entsprechend der Kartierung aus dem Grünordnungsplan gegeben sind, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Es ist nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand vorgesehen, das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser überwiegend in einen Staukanal im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich der „Uferstraße“ zu führen und anschließend kontrolliert im Bereich der Ausgleichsfläche abzuführen und an einer geeigneten Stelle in die Glinder Au einzuleiten.

Die vorhandene Einleitstelle östlich des Plangeltungsbereiches soll im Zuge dieser Plangebieterschließung aufgehoben und an das neue Leitungssystem angeschlossen werden. Die Trassierung und der hydraulische Nachweis erfolgt in der nachgeordneten Erschließungsplanung einvernehmlich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde.

Für die Beurteilung erwartbarer erheblicher Auswirkungen auf die Umweltbelange ist der Umfang bzw. die Flächengröße der voraussichtlichen Versiegelung des gewachsenen Bodens von besonderer Bedeutung.

Dieser stellt sich nach den Ermittlungen des Grünordnungsplanes wie folgt dar:

Flächenausweisung	zulässige Überbauung in m ²
WA - Alten- und Pflegeheim	2120
WA - östlich Alten- und Pflegeheim *	110
WR	2.760
Straßen (einschl. Feldweg)	1.792
Gesamt	6.782
*angegeben ist die Neuversiegelung (zulässige Versiegelung abzgl. vorhandener Versiegelung durch das Wirtschaftsgebäude)	

5.2.2 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 A begründet sich darin, dass sich für die Gemeinde zwischenzeitlich die Notwendigkeit ergeben hat, auf bestehenden Wohnraumbedarf zu reagieren und damit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Ein im Jahre 1994 erstelltes gemeinde- und länderübergreifendes Gutachten hatte in der Gemeinde Oststeinbek 4 Standorte untersucht, die für eine weitere wohnbauliche Entwicklung infrage kämen.

Danach wurde dieser Standort als relativ konfliktarm im Hinblick auf die landschaftsplanerischen Belange bewertet. Auch unter städtebaulichen (Arrondierung der Bebauung) und verkehrlichen Aspekten (günstige Lage zur BAB A 1) ist der Standort nach den Aussagen des Entwicklungsgutachten Stormarn / Hamburg geeignet.

Für einen weiteren in diesem Gutachten diskutierten Standort südlich des Willinghuser Weges zur Arrondierung der nördlichen Bebauung Oststeinbeks wurde der F-Plan bereits geändert.

Für den dritten Standort südlich der Möllner Landstraße an der Grenze zur Gemeinde Glinde liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Gebiet befindet sich zwischenzeitlich in der Realisierung und die Baugrundstücke sind fast vollständig vergeben.

Der vierte Standort nördlich der Möllner Landstraße an der Grenze zu Glinde kommt für eine Ausweisung als Wohngebiet zur Zeit nicht in Betracht, da sich auf dem Gelände Altlasten befinden, die noch nicht untersucht wurden.

5.2.3 Entwicklungsprognose ohne die Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 A werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, auf den dafür ausgewiesenen, heute landwirtschaftlich genutzten Flächen zum einen Wohngebäude bzw. ein Alten- und Pflegeheim zu errichten, zum anderen auf dem Grünland zwischen „Uferstraße“ und Glinder Au Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die derzeit bzw. zukünftig geltende Flächennutzungsplanung stellt den nördlichen Plangeltungsbereich als Wohnbauflächen dar. Von daher ist anzunehmen, dass die Gemeinde bei entsprechendem Bedarf an Wohnraum und bei vorheriger Ausschöpfung von Alternativen (vgl. Kap. 5.2.2) langfristig auf die durch die Flächennutzungsplanung gegebene Option, Wohnen in diesem Bereich zu ermöglichen, zurückgreifen würde.

Bis dahin ist davon auszugehen, dass die Flächen weiter landwirtschaftlich bzw. als Pferdeweide intensiv genutzt werden und der jetzt vorhandene Feldweg (Nord-Süd-Verbindung) auch teilweise nicht ausgebaut werden würde.

5.2.4 Wirkfaktoren

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.

Tabelle 1 Übersicht über die wesentlichen Wirkfaktoren

Betroffene Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Mensch (Wohnen, Erholen, Gesundheit)	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kulturgüter + sonstige Sachgüter
Wirkfaktor							
Baubedingt¹							
Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung		x	x	x			
Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung	x	x		x			
Anlage- und betriebsbedingt							
Überbauung und Versiegelung von Grundflächen → rd. 6.780 m ²	x	x	x	x	x	x	

Betroffene Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Mensch (Wohnen, Erholen, Gesundheit)	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kulturgüter + sonstige Sachgüter
Wirkfaktor							
Errichtung von Gebäuden	x					x	
Verkehrsspezifische Belastungen, z.B. Lärm	x						
¹ Prognosen zu diesen Wirkfaktoren und deren Wirkungen sind aufgrund des Planungsstandes nur bedingt möglich.							

Wesentliche Wirkfaktoren mit erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange sind zum einen die Neuversiegelung von rd. 6.780 m² und zum anderen ergeben sich aufgrund der Errichtung von Gebäuden Auswirkungen auf das Landschaftsbild (z.B. Veränderung der Blickbeziehungen).

5.3 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 Bebauungsplanes Nr. 30 A werden verbal beschrieben.

Die Bewertung des Eingriffs gemäß § 7 LNatschG erfolgt im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan Nr. 30 A aufgestellten Grünordnungsplanes, wobei die Ergebnisse in die Darstellung der erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange einfließen.

5.3.1 Mensch

5.3.1.1 Bestand und Bewertung

Teilfunktion Wohnen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich südlich der Straße „Eichredder“ zwei Wohnhäuser.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches liegt im Westen das Wohngebiet beiderseits der Straße „Am Eich“ und nördlich der Straße „Eichredder“ befinden sich ebenfalls Wohnhäuser (Mehrfamilienhäuser) und westlich der Straße „Eichredder“ eine Spiel- und Tobefläche mit Spielpaltz.

Vorbelastungen der Wohnfunktion bestehen durch den Verkehrslärm der rd. 140 m nördlich des Plangeltungsbereiches verlaufenden „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.

Die vorhandene Wohnbebauung mit zugeordneten Freiflächen (Gärten, Spielflächen und Grünfläche am Ehrenmal) besitzt eine besondere Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion.

Teilfunktion Erholen

Der Plangeltungsbereich liegt rd. 500 m östlich der Landesgrenze nach Hamburg. Ein Fuß- und Radweg verbindet die Uferstraße über die Straße „Am Eich“ der Gemeinde Oststeinbek mit dem Knivsbergweg in Hamburg. Auch über den (Feldweg) „Eichredder“ gelangt der Erholungssuchende durch die Feldmark auf Hamburger Gebiet.

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

Für die landschaftsbezogene Erholung sind sowohl der Außenraum als auch das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung. Die Glinder Au als prägender Landschaftsbestandteil ist von besonderer Bedeutung.

5.3.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

Teilfunktion Wohnen

Die Umsetzung der Planung ist mit einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes verbunden. Das vorhandene öffentliche Straßennetz ist nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand der nachgeordneten Erschließungsplanung in der Lage, die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 A aufzunehmen. Hierfür ist ein Umbau der Straße „Eichredder“ entsprechend der Ergebnisse aus der nachgeordneten Erschließungsplanung erforderlich.

Die Gemeindevertretung geht davon aus, dass die Errichtung von 13 zusätzlichen Wohnbaugrundstücken sowie der Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes nicht zu erheblichen betriebsbedingten Mehrbelastungen durch Lärm (An- und Abfahrten zu den Wohnungen bzw. zur sozialen Einrichtung) führen wird.

Entsprechend den Ergebnissen der Lärmtechnischen Untersuchung aus dem Jahre 1998 zu den früheren Planungsabsichten der Gemeinde Oststeinbek im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westend“ ist der Plangeltungsbereich keinen Lärmbelastungen durch die Möllner Landstraße (L 94) ausgesetzt. Die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine und reine Wohngebiete werden eingehalten.

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.

Die Entwicklung von Maßnahmen zum Ausgleich auf der Fläche südlich der „Uferstraße“ hat aufgrund der Lage außerhalb von dem Wohnen dienenden Flächen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnfunktion.

Teilfunktion Erholen

Durch die zukünftige Bebauung des Hanges zwischen „Eichredder“ und „Uferstraße“ (Höhenunterschied 5 m) geht die freie Blickbeziehung vom „Eichredder“ auf die Glinder Au und auf die Feldmark südlich davon in seiner heutigen Wertigkeit verloren.

Die geplante Erschließungsstraße der südlich des geplanten Alten- und Pflegeheimes geplanten Wohnbebauung in Verbindung mit dem Geh- und Radweg mit Anbindung an die „Uferstraße“ wird für die Bewohner und Erholungssuchenden einen gewissen Ersatz an Blickbeziehungen durch die Bebauung hindurch auf die Niederungsflächen der Glinder Au ermöglichen.

Durch grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt wertvoller, erholungswirksamer Strukturen wie die „Awaditschenkuhle“ sowie die Pflanzung von Gehölzen im Bereich der Straßen wird das Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet und die geplante Bebauung in die Landschaft eingebunden. Die Pflegehinweise für die Ausgleichsmaßnahmen haben u.a. zum Ziel, die Blickbeziehungen von der „Uferstraße“ in die Aue und die anschließende Feldmark zu erhalten.

Die Auswirkungen der Planung werden durch Festsetzungen zum Erhalt erholungswirksamer Strukturen wie Bäume, Gehölze und das Kleingewässer minimiert. Über Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch Beeinträchtigungen der Erholungsqualität minimiert und das Landschaftsbild neu gestaltet. Von daher sind gemäß Runderlass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.3.2 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

5.3.2.1 Bestand und Bewertung

Pflanzen

Im September 1998 wurde durch das Büro „Eggers Biologische Gutachten“ eine Biotoptypenkartierung der sensiblen Bereiche an der Glinder Au durchgeführt. Die Kartierung wurde im Oktober 2005 durch das Büro für biologisch-ökologische Gutachten, I. Brandt, im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes überprüft und aktualisiert.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird durch einen Acker eingenommen, im Nordosten befindet sich Wohnbebauung.

Westlich der Einmündung der „Uferstraße“ in die Straße „Am Eich“ befindet sich ein Kleingewässer („Awaditschenkuhle“), welches von einem schmalen Graben durchflossen wird. Das Nordostufer ist zum angrenzenden Acker hin durch eine dichte Feldhecke geschützt. Am Südwestufer entlang der Straße stehen einige landschaftsbestimmende Kopfbäume (Kopfweiden).

Zwischen der „Uferstraße“ und der Glinder Au befindet sich eine Fläche mit Dauergrünland, dessen Gelände von der Au aus zunächst allmählich und dann steil ansteigt.

Entlang der Glinder Au befindet sich ein schmaler, unterbrochener Ufergehölzstreifen, z.T. mit Übergang zum Auwald.

Nördlich davon haben sich je nach Bodenfeuchte kleinteilig unterschiedliche Biotoptypen wie Staudenfluren feuchter und mittlerer Standorte, Rohrglanzgras- / Wasserschwaden-Röhricht sowie in zwei Quellbereichen Flutrasen ausgebildet.

Zwischen dem Grünland und dem angrenzenden Ehrenmal bzw. den Privatgärten der Wohnbebauung südlich der Straße „Am Eich“ markiert ein ca. 60 m langer und bewaldeter Steilhang im Binnenland den Übergang zur Au.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommen zahlreiche landschaftsbildbestimmende Einzelbäume (z.B. Linden am Ehrenmal, Kopfweiden an der „Awaditschenkuhle“, mit Efeu bewachsene Erlen auf dem Steilhang) sowie die folgenden, nach § 15a LNatSchG geschützten Biotoptypen, vor:

Code	Biototyp	Code	Biototyp
WA	Auwald	NRr	Rohrglanzgras-/Wasserschwaden-Röhricht
FBn	Naturnaher Bach (Glinder Au)	RHf	Staudenflur feuchter Standorte
FKy	Naturnahes Kleingewässer	GFf	Flutrasen mit Quellbereich
XSh	Steiler Hang im Binnenland		

Die geschützten Biotoptypen sind von besonderer, die restlichen Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Tiere

Spezielle faunistische Kartierungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich ein eventuell Vorkommen seltener und / oder empfindlicher Arten auf den Talraum der Glinder Au beschränkt.

Dies wird auch durch die Angaben eines Vertreters der örtlichen Naturschutzverbände bestätigt: Danach brüdet der streng geschützte Eisvogel im Böschungsbereich der Glinder Au westlich der Bebauung „Am Eich“ und die Wasseramsel als besonders geschützte Art wurde südlich der Bebauung „Am Eich“ als Wintergast angetroffen (beide Bereiche liegen außerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Plans Nr. 30 A).

Aufgrund der Biotopstrukturen (Altholzbestände im Bereich des Auwaldes) sind auch Vorkommen der streng geschützten Greif- und Spechtvögel wie Grün- und Schwarzspecht, Habicht, Sperber, Mäusebussard, Waldohreule und Waldkauz denkbar.

Der Auwald in Verbindung mit der Glinder Au bietet somit einen potentiellen Lebensraum für Amphibien, Libellen und eine spezielle, auf diesen Lebensraumtyp angewiesene Vogelwelt. Vom Potential her kann auch das Vorkommen aller in Schleswig-Holstein heimischen Fledermausarten, welche sämtlich zu den streng geschützten Arten zählen, nicht ausgeschlossen werden.

Das Kleingewässer „Awaditschenkuhle“ stellt ein potentielles Laichgewässer für Amphibien dar, hier wurden Grasfrosch und Erdkröte beobachtet, die beide zu den besonders geschützten Arten gehören.

Der naturnahe Auwald und das Kleingewässer sind von besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und der anthropogen überformte Auwald sind von allgemeiner Bedeutung.

Analog zum Schutzgut Pflanzen wird davon ausgegangen, dass Biotoptypen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz auch eine besondere Bedeutung für die Tierwelt haben.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG - Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

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.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist durch eine intensiv genutzte Ackerfläche gekennzeichnet, die nur eine geringe Vielfalt an Lebensräumen aufweist.

Von daher steht zu vermuten, dass seltene und gefährdete Arten in diesen Bereichen nicht vorkommen.

Lediglich die „Awaditschenkuhle“, die Gehölze und der Auwald an der Glinder Au bieten Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Es kann aber auch in diesen Fällen davon ausgegangen werden, dass ein mögliches Vorkommen seltener Arten nicht auf den Geltungsbereich beschränkt ist, sondern auch gleiche Strukturen außerhalb des Plangebietes betrifft.

5.3.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt von allgemeiner Bedeutung. Dieser Wertverlust wird multifunktional durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Boden mit abgedeckt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wie das Erhaltungsgebot für wertvolle Lebensräume (z.B. Kleingewässer), die Pflanzung von Bäumen sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen mit dem im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen und Entwicklungszielen sind keine negativen Auswirkungen erkennbar; es ist im Gegenteil anzunehmen, dass sich die Schaffung zusätzlicher Grünstrukturen positiv auf die Tier- und Pflanzenwelt auswirken wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Tierwelt durch Lärmemissionen und optische Störreize infolge der Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche gehen nicht über das hinaus, was durch die heutige landwirtschaftliche Nutzung bereits gegeben ist.

Im Hinblick auf das in § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG formulierte Störungsverbot 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 Biotopkomplexe („Awaditschenkuhle“, Glinder Au und Randbereiche) mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30 A keine Eingriffe vorbereitet werden. Ein Eingriff in den Lebensraum des Eisvogels wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 A ebenfalls nicht vorbereitet.

Ein Vorkommen weiterer besonders geschützter Arten in Bereichen, in denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 A künftig eine Bebauung vorgesehen ist, kann nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund, dass dieses 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 des Bebauungsplanes nicht ersetzbare Eingriffe in diese Biotope zu erwarten sind.

Über die festgesetzten Erhaltungsgebote 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 Bebauungsplan Nr. 30 A Eingriffe in Biotope vorbereitet werden, die für dort wild lebende Tiere der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten nicht ersetzbar sind.

Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die neu zu versiegelnden Bereiche aus Ackerflächen bestehen, auf denen nach allgemeinem Kenntnisstand nur wenige euryöke Arten vorkommen, die auf benachbarte Flächen ausweichen können.

Eine Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Gehölzen sowie durch die Festsetzung von naturnahen Grünflächen und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erzielt.

Auf der Ausgleichsfläche, Teilfläche A1 bis A3, wird eine feuchte Staudenflur entwickelt, die in zwei- bis dreijährigem Turnus gemäht wird. Es wird dafür Sorge getragen, dass die bestehenden und zu erhaltenden Pflanzenbestände durch die Baumaßnahme nicht beschädigt werden.

5.3.3 Boden und Wasser

5.3.3.1 Bestand und Bewertung

Boden

Das Gelände liegt im Norden auf rd. 23 m über NN und fällt nach Süden zur Glinder Au auf rd. 9 m NN ab.

Der Plangeltungsbereich liegt im Naturraum der Glinder Geest, einer Untereinheit des Hamburger Rings, welcher zur Naturraumgruppe der Schleswig-Holsteinischen Geest gehört.

Im Bereich des Ackers finden sich saalezeitliche Geschiebelehme und -mergel an der Geländeoberfläche, die zum Teil nur schwer wasserdurchlässig sind.

Im Tal der Glinder Au finden sich nacheiszeitliche Auesedimente (Ton, Schluff, Sand).

Die Aueböden haben eine besondere Bedeutung als potentiell wertvoller Biotopstandort.

Die anderen Böden des Plangebietes haben eine allgemeine Bedeutung als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere sowie als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung.

Wasser

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 (Stand: 2002) als kritisch belastet (Güteklasse II-III).

Östlich des Feldweges verläuft von Nord nach Süd ein schmaler Graben, der nördlich der „Uferstraße“ die „Awaditschenkuhle“ durchfließt und dann parallel zur „Uferstraße“ nach Osten fließt.

Die Grundwasserflurabstände (bezogen auf eine generalisierte Geländeoberfläche) liegen im Tal der Glinder Au bei 0 - 1 m und steigen nach Norden auf 5 - 10 m an.

Die Glinder Au und das Kleingewässer („Awaditschenkuhle“) besitzen eine besondere Bedeutung für die Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt. Da der Graben parallel des Feldweges die „Awaditschenkuhle“ mit Wasser versorgt hat er eine besondere Bedeutung für das Kleingewässer. Der parallel der Uferstraße verlaufende Graben ist von allgemeiner Bedeutung.

5.3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30 A wird die Überbauung von Flächen allgemeiner Bedeutung in einer Größenordnung von rd. 6.780 m² vorbereitet.

Auf Basis der anzusetzenden Ausgleichsfaktoren wird in der endgültigen Fassung des Grünordnungsplanes ein Ausgleichserfordernis von 3.300 m² zu extensivierender Fläche (dauerhafte Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und Entwicklung z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp) ermittelt.

Aufgrund der Überbauung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Auf den Flächen für Maßnahmen bedingt die Herausnahme der derzeitigen Nutzung als Pferdeweide eine Förderung der natürlichen Bodenfunktionen und der Versickerung (Wegfall der Bodenverdichtung durch Tritt) und ist somit mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser verbunden.

Eine Minimierung von Beeinträchtigungen wird durch einen schonenden Umgang mit dem Oberboden, die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Reststoffen, die Reduzierung der baubedingten Beanspruchung auf das absolut Notwendige sowie durch eine Tiefenlockerung aller baubedingt in Anspruch genommener Flächen erreicht. Bei Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung (vgl. Quellenverzeichnis) ist für den zu beseitigenden Boden der Entsorgungsweg zu prüfen.

Durch die Einleitung von nicht verunreinigtem Dachwasser aus dem Bereich des geplanten Alten- und Pflegeheimes in den vorhandenen Graben entlang des heutigen Feldweges kann die Wasserführung erhalten und somit der nachhaltige Schutz der „Awaditschenkuhle“ als geschütztes Klein- und Laichgewässer erreicht werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den entwässerungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes Südstormarn.

Die Begrünung von dafür geeigneten Dachflächen und Fassaden kann eine Reduzierung des im Plangebiet anfallenden, abzuführenden Niederschlagswassers bewirken. Es ist zu prüfen, ob das gering verunreinigte Niederschlagswasser in eine auf der Ausgleichsfläche zu schaffende Mulde abgeführt werden kann, aus der es über die neu zu schaffende feuchte Staudenflur in die Glinder Au abläuft.

5.3.4 Klima und Luft

5.3.4.1 Bestand und Bewertung

Auf den im Plangebiet vorhandenen Acker- und Grünlandflächen wird Kaltluft gebildet, die hangabwärts zur Glinder Au fließt und die westlich angrenzenden Hamburger Stadtteile mit Frischluft versorgt.

Der Luftaustausch kann allerdings bei austauscharmen Wetterlagen und durch den mehrheitlich dichten Gehölzbestand im Tal beeinträchtigt werden. Der Gehölzbestand des Plangebietes trägt zur Luftregeneration bei.

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 aus Hamburgs Industriegebieten und vom Hamburger Hafen kommen (Entwicklungsgutachten Stormarn/Hamburg).

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die klimatischen Funktionen.

5.3.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

Durch die Bebauung und die Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das lokale Klima des Gebietes (z.B. Verminderung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen). Erhebliche Auswirkungen werden jedoch nicht erwartet.

Die Pflanzung von Gehölzen wie sie im Grünordnungsplan vorgeschlagen wird und in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30 A planungsrechtlich umgesetzt worden ist, entfaltet keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut. Durch die Pflanzung werden Bereiche mit mikro-klimatischen Funktionen geschaffen; sie ist somit positiv zu werten.

Minimierungseffekte werden durch Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Vegetation und zur Pflanzung von Bäumen (Staubbindung, Beschattung, Verdunstung) ebenso erzielt wie durch die Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung an geeigneten Gebäuden.

5.3.5 Landschaft

5.3.5.1 Bestand und Bewertung

In früheren Jahrhunderten prägte die Landwirtschaft das Landschaftsbild, welches heute mehr und mehr durch die Randlage der Gemeinde zur Millionenstadt Hamburg beeinflusst wird. Ehemals prägende Landschaftselemente wie Knicks und Alleen sind weitgehend verschwunden.

Lediglich das Tal der Glinder Au mit seinen kleinflächigen Feuchtbereichen und dem Bachlauf folgenden Gehölzbestand vermittelt noch einen Eindruck der für den Landschaftsraum typischen natürlichen Gliederung.

Im Bereich „Uferstraße“ / „Am Eich“ befindet sich ein kleiner Ehrenfriedhof mit z.T. altem, landschaftsbildbestimmendem Baumbestand (Linden). Nordöstlich davon liegt ein kleiner Teich, die „Awaditschenkuhle“, welcher mit 6 alten Kopfweiden und anderen umgebenden Gehölzen eine Einheit bildet.

Einige Gehölze (insbesondere Weiden) begrenzen den am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Feldweg zwischen „Eichredder“ im Norden und „Uferstraße“ im Süden.

Der Plangeltungsbereich hat im Norden eine allgemeine, südlich der „Uferstraße“ eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

5.3.5.2 Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

Durch die Bebauung des Hanges zwischen „Eichredder“ und „Uferstraße“ (Höhenunterschied 5 m) geht die freie Blickbeziehung vom „Eichredder“ auf die Glinder Au und die Feldmark südlich davon verloren.

Ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird mittels einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Plangebietes erreicht.

So tragen die grünordnerischen Festsetzungen wie der Erhalt landschaftsbildprägender Strukturen und die Anpflanzung von Bäumen zu einer Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft bei.

Die Entwicklung typischer Biotope im Talraum der Glinder Au bewirkt insgesamt eine Aufwertung dieses Bereiches im Sinne einer natürlichen Auenlandschaft, wobei die Blickbeziehung in den Talraum und in die südlich gelegene Feldmark durch Pflegemaßnahmen gewährleistet wird.

5.3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Südlich der Einmündung der Straße „Am Eich“ in die „Uferstraße“ befindet sich ein kleiner Friedhof mit einem Ehrendenkmal.

Das als Kulturdenkmal eingestufte Ehrenmal ist mit umliegender Grünanlage von besonderer Bedeutung.

Der Bereich des Ehrenmals ist von der Planung nicht betroffen, insofern sind erhebliche Auswirkungen sowohl durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 A als auch durch die grünordnerischen Festsetzungen nicht gegeben.

5.3.7 Wechselwirkungen

Wechselbeziehungen bzw. Wechselwirkungen bestehen in Form von funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen den Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen.

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 A 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 Biotoyp angepasste Tierarten, die Existenz eines Auwaldes ist wiederum an bestimmte Boden- und Grundwasserverhältnisse gebunden).

Bei Durchführung der Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich insbesondere Veränderungen infolge der Neuversiegelung 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 von der Planung nicht betroffen.

5.4 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Gemäß **Landesraumordnungsplan** (LROPI 1998) befindet sich das Plangebiet 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“*.

Im **Regionalplan, Planungsraum I** (1998) werden die Aussagen des LROPI durch vertiefende Entwicklungsaussagen ergänzt und konkretisiert: Der Raum liegt innerhalb einer Siedlungsachse, die sich entlang der Landesgrenze über Glinde / Reinbek in südöstlicher Richtung bis Geesthacht fortsetzt. In diesem Achsenraum soll eine zum einen die Konzentration der Siedlungsentwicklung in Schwerpunkten erfolgen, zum anderen sollen die direkt an Hamburg grenzenden Grün- und Erholungsräume nachhaltig sichergestellt und ggf. verbessert werden.

Das **Landschaftsprogramm** (1999) weist das Plangebiet mit Ausnahme der Glinder Au als „Übrige Landesfläche“ aus.

Zielsetzung ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Die Glinder Au ist ein Raum für eine überwiegend naturnahe Entwicklung. *„Vorrangiges Ziel ist es, besonders schutzbedürftige, überwiegend naturnahe Ökosysteme zu sichern und zu entwickeln“.*

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

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) ist der Unterlauf der Glinder Au als *„geomorphologisch markanter Talzug in einer eiszeitlichen Abflussrinne mit abschnittsweise mäandrierendem Fließgewässer, Niederungsgrünland und naturnahem Stauteich“* als Schwerpunktbereich Nr. 43 des Biotopverbundsystems dargestellt.

Ziel ist die *„Entwicklung eines Auen-Biotopkomplexes bei weitgehender Nutzungsaufgabe und Regeneration des Fließgewässers“.* Für den Bereich ist außerdem die Ausweisung als Naturschutzgebiet geplant.

An der Glinder Au ist durch Landesverordnung (LVO vom 24.7.1978) ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von 50 m, gemessen von der Uferlinie, festgelegt worden. In diesem Bereich ist es verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu verändern.

Das **Entwicklungsgutachten Stormarn / Hamburg** nennt als vorrangiges Entwicklungsziel für den Raum Oststeinbek / Glinde den Schutz des Grundwassers sowie die Sicherung der Grundwasserneubildungsrate, da der Raum großflächig durch sandige Böden gekennzeichnet ist.

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.

Grünordnerische Entwicklungsziele für das Plangebiet

Die grünordnerischen Zielsetzungen des Grünordnungsplanes für den Plangeltungsbereich lassen sich

- mit dem Erhalt vorhandener, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutsamer Vegetationsstrukturen,
- einer möglichst weitgehenden Ein- und Durchgrünung der Wohngebiete sowie
- einer den Anforderungen an einen optimierten Umgang mit dem anfallenden unbelasteten Regenwasser gerecht werdende Lösung umreißen.

Weiterhin ist Ziel der grünordnerischen Maßnahmen, zu einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Umweltbelange beizutragen.

Hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichserfordernisse für unvermeidbare Beeinträchtigungen sollte aus grünordnerischer bzw. naturschutzfachlicher Sicht den Zielen des Biotopverbundes gefolgt und der Talraum der Glinder Au zu einem natürlichen Auen-Biotopkomplex entwickelt werden.

Die Gesamtheit der grünordnerischen Entwicklungsziele, ihre landschaftsplanerische Begründung sowie die Darstellung, in welcher Form diese in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden, sind dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 A (Stand vom 27.03.2006) zu entnehmen.

Berücksichtigung der Ziele bei der Planaufstellung

Die formulierten übergeordneten Zielvorgaben werden in der folgenden Tabelle den Darstellungen des Bebauungs- bzw. Grünordnungsplans gegenübergestellt:

Übergeordnete Zielvorgaben / umweltbezogene Ziele für den Plangeltungsbereich	Darstellung im Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan
Konzentration der Siedlungsentwicklung in Schwerpunkten	Die Darstellung von Wohnbauflächen dient der Arrondierung der Bebauung im Südwesten der Gemeinde Oststeinbek.
Sicherstellung der direkt an Hamburg an- grenzenden Grün- und Erholungsräume	Das Ziel ist von den Festsetzungen nicht betroffen.
Glinder Au : überwiegend naturnahe Entwicklung bzw. Entwicklung eines Auen-Biotopkomplexes bei weitgehender Nutzungsaufgabe und Regeneration des Fließgewässers / Ausweisung als Naturschutzgebiet	Der Talraum der Glinder Au ist von der zukünftigen Festsetzung als Wohngebiet nicht betroffen. Im Rahmen der Festsetzung von Aus- gleichsmaßnahmen wird das übergeordnete Entwicklungsziel für den Bereich zwischen Uferstraße und Glinder Au aufgegriffen und die Fläche zu einer feuchten Hochstauden- flur entwickelt.

Die gemeindliche Planung steht somit den übergeordneten Zielvorgaben nicht entgegen.

5.5 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auch bei Durchführung der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes bestehen, die nicht zu vermeiden bzw. zu minimieren sind:

- Die durch den Bau der Gebäude notwendige Versiegelung / Überbauung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens, da für diese Bereiche die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen.
- Durch die vorgesehene Überbauung bzw. Flächenversiegelung ergibt sich ein Verlust an vorhandenen und potentiellen Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten.
- Eine Neugestaltung des Landschaftsbildes ist bei Realisierung des Plans nicht zu umgehen.

Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der eingriffsbezogenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Umweltbelange) bildet der „Gemeinsame Runderlass“ (vgl. Kap. 5.3). Danach ergibt sich gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen des parallel erstellten Grünordnungsplanes Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden von 3.300 m².

Den Darlegungen des GOP zufolge wird gemäß den Vorgaben des Runderlasses von keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarfen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Wasser sowie Klima und Luft ausgegangen.

Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind darauf ausgerichtet, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes weitgehend gleichartig wiederherzustellen sowie das Landschafts- und Ortsbild neu zu gestalten.

Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Nördlich der Glinder Au wird eine 3.300 m² große Fläche zu naturnahen Staudenfluren entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass sich Pflanzen aus der bereits bestehenden feuchten Staudenflur nahe der Glinder Au nach Norden ausbreiten und sich somit relativ schnell eine großflächige Staudenflur entwickelt. Durch den Höhenunterschied von rd. 2 m werden sich Pflanzen mit unterschiedlichen Ansprüchen an die Bodenfeuchte und so ein vielfältiges Mosaik blütenreicher Staudenfluren einstellen. Die Anlage von Mulden zur Aufnahme von Niederschlagswasser schafft zusätzlichen Lebensraum, z.B. für Amphibien.
- Eine Entwicklung hin zu dominierenden Gehölzen soll aus Gründen des Erhalts des Landschaftsbildes (Blick auf die Glinder Au und den südlich hiervon gelegenen Hang mit hoher Reliefenergie) vermieden werden.
- Daher wird die Fläche zur Vermeidung einer Verbuschung je nach Aufwuchs in 2- bis 3-jährigem Turnus abschnittsweise gemäht und das Mähgut abgefahren.
- Durch den Erhalt prägender Gehölzstrukturen und die Anpflanzung von Bäumen im nördlichen Geltungsbereich wird eine Neugestaltung des Landschaftsbildes vorgenommen, so dass die zukünftige Bebauung landschaftsgerecht in den Raum eingebunden werden kann.

5.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

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 von rd. 6.780 m² Fläche mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere
- Die Errichtung von Gebäuden mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Weitere Umweltauswirkungen, die nach bisherigem Kenntnisstand als unerheblich prognostiziert sind :

- Betriebsbedingte Lärmbelastungen durch An- und Abfahrten zu den Wohngebieten bzw. zum geplanten Alten- und Pflegeheim

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

Für Flächen, die als zusätzlich überbaubar und damit als vollständiger Funktionsverlust in die Bilanzierung eingestellt wurden, ist mit keinen zusätzlichen unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen, so dass hier weitere Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind. Gleiches gilt für Aussagen zu Veränderungen des Landschaftsbildes.

Für eine ausgeglichene Bilanz ist es jedoch unerlässlich und gemäß § 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 das entsprechende Zielbiotop entwickelt hat bzw. inwieweit mit einer Entwicklung hin auf das Zielbiotop zu rechnen ist.

Für die Gehölzpflanzungen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorgesehen; der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn wird das entsprechende Abnahmeprotokoll zur Verfügung gestellt.

Zur Zeit der Amphibienwanderung im Frühjahr jeden Jahres werden zunächst für zwei Jahre die Wanderungsbewegungen zwischen „Awaditschenkuhle“ und den südlich der Straße gelegenen potentiellen Winterlebensräumen nach einem noch festzulegenden Modus sachgerecht beobachtet und protokolliert. Die Protokolle werden der uNB zur Verfügung gestellt. Sofern sich Unvereinbarkeit von Amphibienwanderung und Autoverkehr ergeben, ist die vorhandene Querungshilfe (Amphibientunnel unter der „Uferstraße“) ggf. zu erweitern. Nach Ablauf der zwei Jahre ist über das weitere Vorgehen neu zu entscheiden.

Während der Bauphase ist neben der üblichen Bauleitung eine Umweltbaubegleitung vorgesehen. Ziel ist es, zum einen die Einhaltung der festgelegten landschaftsplanerischen Auflagen einschließlich 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.

5.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schalltechnische Untersuchungen gegenüber dem Verkehrslärm der L 94 liegen aus den früheren Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westend“ (vgl. Quellenverzeichnis), die auch Gegenstand der seinerzeit durchgeführten Beteiligungsverfahren waren, vor und wurden für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Eichredder“ ausgewertet, so dass die Beurteilung von Auswirkungen auf die Wohnnutzung eine Abschätzung darstellt.

Diese Einschätzung hat sich mit den Ergebnissen einer aktuell erstellen lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 B bestätigt.

Weitere Schwierigkeiten bzw. Prognoselücken traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 A ist die Absicht der Gemeinde, reine und allgemeine Wohngebiete, ein Alten- und Pflegeheim sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Flächengröße von rd. 3,3 ha und liegt im Südwesten der Gemeinde Oststeinbek südlich der Straße „Eichredder“ und nördlich der Glinder Au, östlich eines Geh- und Radweges, der „Eichredder“ und die den Geltungsbereich querende „Uferstraße“ verbindet und westlich der Wohnbebauung „Bergstraße“. Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich das Wohngebiet beiderseits der Straße „Am Eich“.

Südlich der Straße „Eichredder“ befindet sich ein rd. 3.000 m² großes Grundstück mit zwei Wohnhäusern sowie einer Halle. Der restliche Bereich zwischen „Eichredder“ und „Uferstraße“ besteht aus Acker; im Südwesten der Fläche befindet sich ein Kleingewässer, die „Awaditschenkuhle“. Die Fläche südlich der „Uferstraße“ wird als Grünland genutzt. Westlich der „Uferstraße“ südlich der Straße „Am Eich“ befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Ehrenmal. Parallel zur Glinder Au, deren Nordufer die südliche Grenze des Plangebietes bildet, verläuft - nicht immer durchgängig - ein schmaler Ufergehölzstreifen. Nördlich davon finden sich kleinteilig Staudenfluren mittlerer und feuchter Bereiche, Rohrglanzgras- und Wasserschwadentrüchricht sowie zwei Quellbereiche mit Flutrasen. Zur Bebauung „Am Eich“ hin in befindet sich ein mit Gehölzen bestandener Steilhang.

Der Umweltbericht erläutert alle für die Durchführung einer Umweltprüfung relevanten Aspekte der Planung sowie dessen Auswirkungen auf die Umwelt, welche sich sowohl aufgrund der Festsetzungen der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30 A als auch aufgrund der „Festsetzungen“ des parallel erstellten Grünordnungsplanes ergeben und orientiert sich an den Vorgaben des § 2a BauGB.

Als wesentliche Wirkfaktoren sind temporäre baubedingte und dauerhafte anlagebedingte Wirkfaktoren zu nennen.

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

- Flächeninanspruchnahme / Überbauung in den als Wohngebiet dargestellten Bereichen: Verlust der Bodenfunktionen, Beseitigung von Acker als Lebensraum mit allgemeiner Bedeutung
- Visuelle Beeinträchtigung durch bauliche Anlagen wie Veränderung der Blickbeziehungen

Hinsichtlich der bei der Planaufstellung zu berücksichtigenden **festgelegten Ziele des Umweltschutzes** ist festzustellen, dass sich durch die Festsetzungen der Satzung zum Bebauungsplan und des Grünordnungsplanes keine Zielkonflikte mit den übergeordneten Zielvorgaben bzw. den umweltbezogenen Zielen für den Raum ergeben.

Die **grünordnerischen Ziele** für den Plangeltungsbereich lassen wie folgt zusammenfassen:

- Erhalt vorhandener, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutsamer Vegetationsstrukturen
- weitgehende Ein- und Durchgrünung der Wohngebiete zur Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Umweltbelange
- Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen möglichst im Umfeld des Eingriffs unter Berücksichtigung übergeordneter Zielvorgaben und unter Berücksichtigung des örtlichen Landschafts- und Ortsbildes

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Eine Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen wird zusammengefasst durch folgende Festsetzungen erreicht:

- Festsetzungen zum Erhalt wertvoller Strukturen (z.B. „Awaditschenkuhle“, landschaftsbildprägende Einzelbäume)
- Festsetzung von naturnahen Grünflächen und Parkanlagen (öffentlich)
- Festsetzungen zum Umgang mit dem gering verschmutzten Niederschlagswasser
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen
- Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Ausgleich

Als unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme durch die Wohngebiete einschließlich der Straßen sowie visuelle Beeinträchtigungen durch die Gebäude.

Dadurch ergibt sich folgendes Ausgleichserfordernis:

Schutzgut	Ausgleichserfordernis
Flächen mit allgemeiner Bedeutung Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima und Luft	3.302,60 m ²
Landschaftsbild	landschaftsgerechte Neugestaltung

Nördlich der Glinder Au wird eine 3.302 m² große Fläche zu naturnahen Staudenfluren entwickelt. Durch den Höhenunterschied von rd. 2 m werden sich Pflanzen mit unterschiedlichen Ansprüchen an die Bodenfeuchte und so ein vielfältiges Mosaik blütenreicher Staudenfluren einstellen.

Die Anlage von Mulden zur Aufnahme von Niederschlagswasser schafft zusätzlichen Lebensraum, z.B. für Amphibien. Eine Entwicklung hin zu dominierenden Gehölzen soll aus Gründen des Erhalts des Landschaftsbildes (Blick auf die Glinder Au und den südlich hiervon gelegenen Hang mit hoher Reliefenergie) vermieden werden. Daher wird die Fläche zur Vermeidung einer Verbuschung je nach Aufwuchs in 2-bis 3-jährigem Turnus abschnittsweise gemäht und das Mähgut abgefahren.

Durch den Erhalt prägender Gehölzstrukturen und die Anpflanzung von Bäumen wird eine Neugestaltung des Landschaftsbildes vorgenommen, so dass die zukünftige Bebauung landschaftsgerecht in den Raum eingebunden werden kann.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Für die Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Für Flächen, die als zusätzlich überbaubar und damit als vollständiger Funktionsverlust in die Bilanzierung eingestellt wurden, ist mit keinen zusätzlichen unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen, so dass hier weitere Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.
- Im Hinblick auf eine Wirksamkeitskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen findet 4 Jahre nach Fertigstellung eine Begehung der Flächen zur Überprüfung der Entwicklungsziele und der hierzu vorgesehenen Pflege statt. Für die Gehölzpflanzungen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorgesehen; der Unteren Naturschutzbehörde wird das entsprechende Abnahmeprotokoll zur Verfügung gestellt.
- Amphibienwanderungen werden zunächst für 2 Jahre sachgerecht beobachtet. Sollten sich Unvereinbarkeiten mit dem Autoverkehr auf der „Uferstraße“ ergeben, sind bereits vorhandene Querungshilfen ggf. zu erweitern.
- Während der Bauphase ist neben der üblichen Bauleitung eine Umweltbaubegleitung vorgesehen.
- Die Gemeinde Oststeinbek wird alle vorgesehenen Maßnahmen zur Überwachung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn und - soweit erforderlich - mit weiteren Fachbehörden durchführen.

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

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.

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 Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen textlich festgesetzt.

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

In Verbindung mit einer grundstücks- und nur teilweisen 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 qualifiziert bestimmt.

Mit der überwiegend grundstücksbezogenen „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 pro Wohnbaugrundstück maximal bis zu 20 m² überschritten werden kann. Für das geplante Alten- und Pflegeheim am „Eichredder“ wird ein absolutes Maß der Überschreitungen, wie für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung zuvor beschrieben, von maximal 200 m² für die gesamte Anlage als Ausnahme festgesetzt.

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 120 m² für die zuvor benannten 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

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 das geplante Alten- und Pflegeheim Seniorenstift und 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 bezogen. Die Höhenbezugspunkte mit Höhenangaben werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Intervall von ca. 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 höher liegen, werden in Bezug auf die maximale Frishöhe Ausnahmen formuliert, die sicherstellen sollen, dass die Geländesituation entsprechend angepasst werden kann und für alle Grundstücke eine vergleichbare Ausnutzung der Gebäudehöhe besteht.

Bauweise :

Für das geplante Alten- und Pflegeheim im Norden des Plangebiets wird eine abweichende Bauweise >a< mit Gebäudelängen über 50 m in offener Bauweise festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt dann durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Ansonsten ist die Bebauung innerhalb des Plangebietes in offener Bauweise >o< 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 und 20 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 A ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des parallel erstellten Grünordnungsplanes 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 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 A 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 parallel zum Bebauungsplan Nr. 30 A erforderlich und aufgestellt.

Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan Nr. 30 A 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).

Die Inhalte und Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 30 A, 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 planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die innerhalb des Plangebietes 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 für eine gemeindliche Sammelausgleichsfläche (Öko-Konto) innerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB 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 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ nördlich der „Awaditschenkuhle“ ist extensiv durch zweimalige Mahd / Jahr zu pflegen. Die Fläche wird zu den privaten Grundstücken hin durch einen Zaun gesichert. Ein Befahren zur Pflege der „Awaditschenkuhle“ ist zulässig.

- Die Mulde / der Graben neben dem Geh- und Radweg ist in seiner Funktion zu erhalten und extensiv zu pflegen
- Der Bereich des vorhandenen Kleingewässers „Awaditschenkuhle“ einschließlich seiner umgebenden Bereiche wird naturnah gepflegt. Das nördlich des Gewässers stockende Gehölz wird im Turnus von rd. 12 Jahren auf Stock gesetzt.
- Nördlich der Erschließungsstraße für das südlich gelegene Wohngebiet werden mind. 6 klein- bis mittelkronige Bäume (Vorschlag: Eberesche, Rotdorn und andere Arten, Winterlinde „Rancho“, Baumhasel oder schmalkronige Hainbuche) als Hochstämme, Stammumfang mind. 14 cm, gepflanzt und sind auf Dauer zu erhalten.
- Die Größe der Baumscheiben soll mind. 10 m² betragen. Sie sind einheitlich und ggf. gegen Überfahren zu sichern. Das Einbringen von Pflanzenschutzmitteln oder Streusalz ist unzulässig.
- Je 4 private Stellplätze ist ein großkroniger Baum der Auswahlliste (s.u.) zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben soll 10 m² nicht unterschreiten. Sämtliche Baumscheiben sind zu begrünen und ggf. gegen Überfahren zu sichern. Das Einbringen von Pflanzenschutzmitteln oder Streusalz ist unzulässig.
- Als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Laubhecken zulässig (ggf. in Verbindung mit einem Zaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt).
- 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.
- Nicht verunreinigtes Dachflächenwasser aus dem Bereich des geplanten Alten- und Pflegeheimes ist in dem vorhandenen Graben in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn zu leiten.
- 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

- Alle Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natrium-Niederdrucklampen) auszustatten. Die Leuchtanlagen sind so zu erstellen, dass sie geringstmöglich in die Grünflächen bzw. 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)

Auf Grundlage der im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 30 „Westend“ durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung ist für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30a „Eichredder“ nicht mit Lärmbelastungen von der L 94 „Möllner Landstraße“ zu rechnen.

Diese Einschätzung hat sich mit den Ergebnissen einer aktuell erstellten lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 B bestätigt.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Eichredder“ im Norden des Plangebiets und mit der Straße „Uferstraße“ im Süden des geplanten Wohngebiets als äußere Erschließung vorhanden. Westlich des Plangeltungsbereiches verläuft ein Feldweg, der für die dortigen Anlieger als Grundstückszuwegung und sonst als Geh- und Radweg genutzt wird.

Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die Bergstraße an die „Möllner Landstraße“ (L 94) mit Anbindung an die BAB A 1.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Straße „Eichredder“ für das Teilgebiet WA 1 (geplantes Alten- und Pflegeheim) und für die südlich davon geplante Wohnbebauung über einen teilweise (im nördlichen Bereich) auszubauenden Feldweg als Stichstraßenerschließung.

Die Straße „Eichredder“ ist 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. Auf der Südseite wird ein Gehweg neu angelegt und im Bereich des geplanten Alten- und Pflegeheimes zusätzlich öffentliche Parkplätze eingerichtet. Der detaillierte Ausbau dieses Straßenabschnittes ist Gegenstand der nachgeordneten Erschließungsplanung. Die hierfür erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich des Plangeltungsbereiches entsprechend festgesetzt worden.

Die südlich Stichstraßenerschließung ist als „Spielstraße“ mit den entsprechenden Ausbaumerkmale einer Spielstraße vorgesehen. Die zu erreichenden Fahrgeschwindigkeiten von 7 bzw. 30 km/h innerhalb des geplanten Wohngebiets werden durch zum Teil wechselseitig angeordnete Park- und Pflanzstreifen, durch Platzaufweitungen und durch eine geschwungene Straßenführung erreicht, die durch Baumpflanzungen verstärkt bzw. besonders betont werden kann. Der entsprechende Nachweis zum Ausbau der Stichstraße als „Spielstraße“ erfolgt in der nachgeordneten Erschließungsplanung.

Mittels eines Überlaufs in Form eines Geh- und Radweges, der für Müll- und Notfahrzeuge sowie für Unterhaltungsfahrzeuge des Entsorgungsträgers (Zweckverband Südstormarn) mit Leitungstrassen innerhalb dieser Verkehrsfläche) genutzt werden kann und ansonsten nur als Geh- und Radweg zur Verfügung steht, kann auf einen großen Wendeplatz in diesem kleinen Wohngebiet verzichtet werden.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass 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)

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz in den Straßen „Eichredder“ und „Uferstraße“ angeschlossen.

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 A in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das zu beauftragende Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

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 zu beauftragende Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

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

10.3 Regenwasserbeseitigung

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zulassen werden (vgl. hierzu die erfolgte Baugrunduntersuchung als Anlage dieser Begründung), ist eine kontrollierte Fassung des Ober-

flächenwassers vorzunehmen und vor Einleitung in das bestehende Leitungsnetz entsprechend den Vorgaben des Zweckverbandes Südstormarn ggf. auch zu drosseln.

Möglichkeiten der Drosselung (z.B. Staukanal) bestehen im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich der „Uferstraße“. Maßnahmen der Regenwasserableitung in die Glinder Au über die festgesetzten Ausgleichsflächen sind möglich und entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig. Art und Umfang der baulichen Maßnahmen sind 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 A in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das zu beauftragende Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

10.4 Telekommunikation

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

Die Koordinierung erfolgt durch das zu beauftragende Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30 A 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.

Das Versorgungsunternehmen wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren aufgefordert, die Versorgungssituation zu prüfen. Hinweise hierzu wurden nicht vorgebracht. Ein ggf. zusätzlich erforderlich werdender Standort für eine Trafostation wäre dann innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bereit zustellen.

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 zu beauftragende Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30a 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.

Das Löschwasser soll entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen für Wohngebiete und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Erforderlich werdende Hydranten innerhalb des Wohngebietes mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30 A unter Berücksichtigung des geplanten Alten- und Pflegeheimes.

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH geprüft. Grundsätzliche Bedenken gegen die gemeindlichen Planungsabsichten wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens des Versorgungsträgers nicht vorgebracht.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit den Straßen „Eichredder“ und „Uferstraße“ sowie einem vorhandenen Feldweg vorhanden. An vorhandene Leitungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kann nach derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand angeschlossen werden.

Die für die Realisierung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen für die inneren Erschließungs- und Wegeflächen sowie für den Umbau der Straße „Eichredder“ und den Feldweg (abschnittsweise) werden im Rahmen einer nachgeordneten Erschließungsplanung durch das zu beauftragende 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)

Gemäß § 11 LNatSchG 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 werden durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zugelassen.

Mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30 A werden innerhalb des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur Glinder Au keine baulichen Nutzungen vorgesehen, 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 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 Biotope (§ 15a LNatSchG)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich nach den Kartierungen im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 30 A mehrere nach § 15a LNatSchG geschützte Biotope (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 A annähernd flächengenau nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

14. Kennzeichnung

Altablagerung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach Mitteilung und Kenntnis der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn Altablagerungen, die sich südlich der Uferstraße befinden.

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

Für die Nutzung als Ausgleichsfläche bestehen mit Verfügung des Kreises Stormarn - untere Bodenschutzbehörde - vom 07.02.2006 keine Bedenken. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine relevante Verunreinigung.

Die räumliche Ausdehnung ist dementsprechend als Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB 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 („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 („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 -7. AUG. 2006

In Vertretung



U. Lorenzen
.....
3. Stellvertreterin
des Bürgermeisters