

**Gemeinde Oststeinbek
Bebauungsplan Nr. 31
Golfanlage Oststeinbek
Begründung**

Auftraggeber:



Gemeinde Oststeinbek

Der Bürgermeister

Möllner Landstraße 20

22113 Oststeinbek

Tel.: 040-713 003 0

Fax: 040-713 003 39

eMail: Rathaus@GemeindeOststeinbek.LandSH.de

Auftragnehmer:

Große – Kreyszig – Dr. Schönert GbR

Planung und Landschaft

Rellinghauser Straße 334 d

45 136 Essen

Tel.: 0201 - 481884

Fax: 0201 - 481886

eMail: Info@PlanLand.net

Bearbeitung:

Stefan Kreyszig,

Landschaftsarchitekt BDLA

Dr. Thomas Schönert

Diplom-Biologe

Aufgestellt:

Essen, den 25. März 2002

Stefan Kreyszig
Landschaftsarchitekt BDLA



INHALT	SEITE
1. Anlass und Zweck der Planaufstellung	1
2. Grundlagen des Bebauungsplanes.....	2
2.1. Gesetzliche Grundlagen	2
2.2. Kartengrundlage	2
2.3. Ziele der Landesplanung	2
2.4. Vorbereitende Bauleitplanung.....	2
2.5. Landschaftsplan der Gemeinde	2
2.6. Wasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet	3
3. Lage, Abgrenzung und Größe	3
4. Städtebauliche Planung	4
4.1. Art der baulichen Nutzung	4
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.3. Verkehrserschließung	4
4.4. Nebenanlagen - Stellplätze, Schutzhütten.....	6
4.5. Ver- und Entsorgung.....	6
4.5.1. Stromversorgung, Trink-/Löschwasserversorgung	6
4.5.2. Gasversorgung	6
4.5.3. Abwasserentsorgung	6
4.5.4. Brauchwasserversorgung	7
4.5.5. Regenwasserentsorgung	7
4.5.6. Abfallentsorgung.....	7
4.6. Private Grünflächen - Zweckbestimmung Golf.....	7
4.7. Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Glinder Au - Wandse	8
5. Umweltbelange, Berücksichtigung von Natur und Landschaft	8
6. Ersatzflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes	9
7. Denkmalschutz	9
8. Bodendenkmalpflege	9
9. Altlasten.....	10
10. Städtebauliche Daten	10
11. Bodenordnung	10
12. Beschluss über die Begründung.....	11

PLAN

- **Bebauungsplan Nr. 31 - Golfanlage Oststeinbek**
0107/08c - SK - 25.03.2002 - M 1 : 1.000

ANLAGEN

- Lärmtechnische Untersuchung
- Verkehrstechnische Stellungnahme und
Verkehrstechnische Stellungnahme – Ergänzung
- Untersuchung zur Altablagerung
- Golfanlage Oststeinbek – Pflege- und Entwicklungskonzept für die Ersatzflächen

1. Anlass und Zweck der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek hat am 24. September 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 Golfanlage Oststeinbek gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Bei dem Projekt handelt es sich um eine Golfübungsanlage mit neun Spielbahnen, einer großen Übungswiese und kleineren Übungseinrichtungen sowie der dazugehörigen notwendigen Infrastruktur (Gebäude, Stellplätze etc.).

Mit der Planung wird dem gestiegenen Bedürfnis nach dieser Sportart Rechnung getragen. Zielsetzung der Planung ist es, eine für ein breites Publikum zugängliche, preiswerte und verkehrsgünstig gelegene Möglichkeit zum Golfspiel zu bieten.

Die Übungsanlage ergänzt in idealer Weise das sportliche Angebot der Gemeinde und trägt dazu bei, den örtlichen Bedarf an naturnaher Erholung zu decken. Zugleich erhöht sie in wünschenswerter Weise die sportliche Attraktivität der Gemeinde für die Bürger in Oststeinbek.

Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches sichergestellt.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

2.1. Gesetzliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind in der Präambel des Bebauungsplanes Nr. 31 Golfanlage Oststeinbek (Plan-Nr. 0107/08c) aufgeführt.

2.2. Kartengrundlage

Die Kartengrundlage bildet das digitale Liegenschaftskataster des Kreises Stormarn, das mit Datum vom 26. Juli 2001 übermittelt wurde. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde ausschließlich digital erstellt. Durch technische Maßnahmen wird eine versehentliche Änderung am Liegenschaftskataster während der Bearbeitung der Planzeichnung verhindert.

2.3. Ziele der Landesplanung

Die Landesplanungsbehörde ist seitens der Gemeinde Oststeinbek mit Schreiben vom 01. Juni 2001 gebeten worden mitzuteilen, dass die Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Die Landesplanungsbehörde hat mit ihrem Erlass vom 15.08.2001 (Az. VIII 512 - 512.12-27.ÄF) bestätigt, dass

„ dem Planentwurf und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.“

2.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Grundlage für den Vollzug der städtebaulichen Planung durch den verbindlichen Bebauungsplan bildet der Flächennutzungsplan der Gemeinde, der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert wird („27. Änderung des Flächennutzungsplanes“).

Die zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 8 (3) BauGB mit dem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek am 24. September 2001 eingeleitet worden.

2.5. Landschaftsplan der Gemeinde

Der Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek enthielt bislang für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Darstellungen:

Entlang des **Bachlaufes**

- Erhaltung der Gehölzstrukturen
- Anlage eines Pufferstreifens

Knicks

- Erhaltung
- Lückenschließung

In Abstimmung mit dem Kreis Stormarn - Fachdienst Naturschutz - wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zuge der „1. Änderung des Landschaftsplanes“ auf die Bauleitplanung abgestimmt und angepasst. Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat mit Beschluss vom 24. September 2001 eine entsprechende Änderung des Landschaftsplanes eingeleitet.

Die im (geänderten) Landschaftsplan formulierten Ziele werden beim Bau der Golfanlage umgesetzt. Mittels entsprechender Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b sind die

Ziele des (geänderten) Landschaftsplanes in den Bebauungsplan Nr. 31 übernommen werden, sodass die Anlage/Ergänzung der Knicks rechtsverbindlich ist.

Im Zuge der geplanten Bahnen 4, 5 und 7 wird ein vorhandener (lückiger) Knick größtenteils entfallen. Gemäß dem „Knickerlass“ des Landes wird an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Neuanlage von Knicks festgesetzt. (s.a. Kap. 5, Seite 8)

2.6. Wasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet

Nach Auskunft des Kreises Stormarn vom 22. Mai 2001 ist die im Flächennutzungsplan nachrichtlich wiedergegebene Wasserschutzzone III des Schutzgebietes Glinde nach Schutzverordnung nicht zutreffend. Im Projektgebiet gibt es demnach keine Wasserschutzausweisung.

Die derzeitige Ausweisung des Gebietes als Landschaftsschutzgebiet soll aufgehoben werden, da die Fläche vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Oststeinbek überplant wird, der u.a. Erhaltung und Neuanlage von Knicks nach BauGB festsetzt. Ein entsprechender Antrag auf Entlassung wurde bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn eingereicht. Das Verfahren ist abgeschlossen, die Fläche ist damit aus dem Landschaftsschutz entlassen worden.

3. Lage, Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Oststeinbek.

Das Gebiet „Golfanlage Oststeinbek“ erstreckt sich nördlich des verlängerten Willinghusener Weges, südlich der verlängerten Kampstraße, westlich des Flurstückes 78/1, östlich des verlängerten Barsbütteler Weges.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

Gemeinde	Oststeinbek	
Gemarkung	Oststeinbek	Oststeinbek
Flur	1	2
Flurstücke	22/1, 76, 81 (z.T.)	72/1, 74/1, 81 (z.T.), 82/2 (z.T.)

Derzeit wird das Gelände vornehmlich ackerbaulich genutzt.

Das Gelände wird im Süden, Westen und Norden durch Landwirtschaftswege, im Osten durch eine Ackerfläche begrenzt.

Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Nr. 31 Golfanlage Oststeinbek (Plan-Nr. 0107/08c) zu entnehmen.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 27, 91 ha (s.a. Kap. 10, Seite 10).

Drei weitere Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dienen dem ökologischen Ausgleich von Eingriffen, die mit dem Bau der Golfanlage einhergehen. Die Flächen und deren Bewirtschaftung wurde vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer gesichert (s.a. Kap. 6, Seite 9).

4. Städtebauliche Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Zulassung einer Golfanlage, die wiederum vor allem aus „Privaten Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ besteht.

Neben diesen Grünflächen sind Art und Maß der für einen Golfplatz notwendigen Gebäude und Stellplatzflächen regelungsbedürftig.

Das städtebauliche Grundprinzip der vorliegenden Planung besteht im wesentlichen darin, alle benötigten Gebäude und die zugehörige Infrastruktur im äußersten Südwesten des Gebietes und damit in weitestgehender Anlehnung an den Ortsrand und an vorhandene Bebauung (Hofstelle) zu platzieren.

Mit der Realisierung des Golfplatzes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die innerhalb sowie außerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden. Zur Sicherstellung des Ausgleichs werden differenzierte Festsetzungen nach Baugesetzbuch getroffen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Es sind folgende Gebäude, die zur Funktion der Golfanlage notwendig sind, gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB zugelassen:

- Empfangsgebäude mit Restauration, Wirtschafts-, Personal- und Büroräumen, Schulungsräumen, Golf-Shop, Umkleiden, Behandlungs- und Entspannungsräumen, Sanitäranlagen, etc.,
- zwei Abschlaghütten mit überdachten Abschlägen, Caddyräumen, Schulungsraum, Wartungsraum etc.

Im Bebauungsplan sind alle zugelassenen Gebäude zum einem „Sonstigen Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO zusammengefasst. Die Grenzziehung orientiert sich nicht nur an der geplanten Lage der einzelnen Gebäude, sondern auch an dem dazu notwendigen städtebaulichen Umfeld.

Die im Textteil des Bebauungsplanes Nr. 31 Golfanlage Oststeinbek (Plan-Nr. 0107/08c) festgesetzten örtlichen Bauvorschriften nach § 92 LBO über die äußeren baulichen Merkmale der Gebäude orientieren sich sowohl an der benachbarten Ortsbildungssituation, als auch an der Funktion der jeweiligen Gebäude.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der notwendigen Größe der für eine Golfübungsanlage benötigten Funktionsräume. Dabei ist im wesentlichen eine eingeschossige Bauweise erforderlich. Lediglich im zentralen Hauptgebäude können Schulungsräume u.ä. im Obergeschoss angeordnet werden. Neben der Eintragung einer Baugrenze, die alle Gebäude - mit Ausnahme der Schutzhütten - umfasst, wird über die Festsetzung von überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

4.3. Verkehrserschließung

Die **verkehrliche Anbindung** der Golfanlage erfolgt von der ca. 1.600 m entfernten Autobahnanschlussstelle Öjendorf (A1) über die Glinger Straße bzw. Möllner Landstraße und die Straße „Meessen“, die das Gewerbegebiet erschließt. Von dort aus wird eine neue Zuwegung bis zur Kreuzung Willinghusener Weg / Barsbütteler Weg erstellt. Die eigentliche Zufahrt zum Golfgelände liegt am verlängerten Barsbütteler Weg direkt nördlich der Hofstelle.

Wegen des zunächst geplanten Verlaufes der Zuwegung über den Willinghusener Weg (gemeint ist der Abschnitt zwischen Gewerbegebiet und der Kreuzung mit dem Barsbütteler Weg) sind im Zuge der Beteiligungsverfahren verschiedene Stellungnahmen von Seiten der Träger öffentlicher Belange und von Bürgern eingegangen. Dabei wurde seitens der Bürger zum Teil wegen der bereits bestehenden Verkehrsbelastung des Barsbütteler Weges diese Konzeption begrüßt, andererseits wurden Bedenken z.B. der untere Naturschutzbehörde gegen diese Zuwegung im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung des Redders am Willinghusener Weg geäußert.

Die Gemeindevertretung und zuvor der Bauausschuss haben sich intensiv mit der Frage der Zuwegung befasst und die Zuwegung wie folgt bestimmt.

Die Zufahrt zur Golfanlage erfolgt nunmehr über das Gewerbegebiet westlich der Golfanlage. In Verlängerung der derzeitigen Sackgasse Meessen wird im Vorgriff auf die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes eine neue Zuwegung erstellt, die zunächst etwa in nordöstliche Richtung verläuft und etwa auf der Mitte des Ackerlandes nach Südosten abknickt und an die Kreuzung des Barsbütteler mit dem Willinghusener Weges angebunden wird. Mit dieser Zuwegung werden sowohl die Mehrbelastung des Barsbütteler Weges (und des dortigen Wohngebietes) als auch eine denkbare Beeinträchtigung des Willinghusener Weges und des ihn begleitenden Redders vermieden. Die Trassenführung der neuen Zuwegung orientiert sich an einer möglichen Erschließungsstraße für die Erweiterung des Gewerbegebietes in östliche Richtung, für die die Gemeindevertretung mit Beschluss vom 10. Dezember 2001 die Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 32 - „Gewerbegebietserweiterung“) eingeleitet hat.

Die Gemeinde hat einen entsprechenden Antrag an den Kreis Stormarn auf Genehmigung der Zuwegung eingereicht. Diesem Antrag wurde entsprochen.

Damit wird die ursprünglich geplante Nutzung des Willinghusener Weges zur Kfz-Erschließung der Golfanlage nicht weiter verfolgt.

Zusammengefasst stellt sich die Verkehrsführung zur Golfanlage und deren Umfeld wie folgt dar:

- Südlich der Kreuzung Barsbütteler Weg / Willinghusener Weg wird der Barsbütteler Weg für KFZ gesperrt. Dadurch wird der Kfz-Verkehr zur Golfanlage zwangsweise durch das Gewerbegebiet geführt.
- Der Willinghusener Weg bleibt damit auch weiterhin Kfz-frei.
- Auf dem Barsbütteler Weg besteht Wendemöglichkeit auch für versehentlich einfahrende LKW im Bereich der Parkplätze der Sportanlage.
- Die Kreuzung Barsbütteler Weg / Willinghusener Weg ist als Wendemöglichkeit für versehentlich über die neue Zuwegung einfahrende LKW hinreichend groß (Durchmesser: ca. 18 m).
- Das westliche Teilstück der Baustraße ab „Meessen“ soll später in ausgebauter Form als Erschließung der Gewerbegebietserweiterung dienen. Das Reststück bis zur Kreuzung Barsbütteler Weg / verlängerter Willinghusener Weg wird als Erschließung der Golfanlage (und ggf. der geplanten Sporthallenerweiterung) genutzt, ausreichend ist hier eine wassergebundene Decke, 1-spüriger Ausbau, mit zwei Ausweichbuchten für den Begegnungsfall.

Aus ökologischen und denkmalpflegerischen Gründen ist eine Zuwegung vom verlängerten Willinghusener Weg - gemeint ist hier der Abschnitt östlich der Kreuzung mit dem Barsbütteler Weg - nicht erwünscht. Von daher enthält der Bebauungsplan entlang der gesamten Strecke am verlängerten Willinghusener Weg einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“.

Die Gemeinde hat über die Auswirkungen der anstehenden Planungen eine **Lärmuntersuchung**¹ sowie eine **Verkehrsuntersuchung**² durch Masuch + Olbrisch Ing.ges. mbH, Oststeinbek, erarbeiten lassen, um die Erschließung verschiedener Vorhaben (Golf, Sporthalle, Gewerbegebiet) ohne zusätzliche Belastung bestehender Wohngebiete sicherzustellen.

4.4. Nebenanlagen - Stellplätze, Schutzhütten

Die notwendigen Stellplätze werden direkt östlich des verlängerten Barsbütteler Weges angeordnet. Es sind höchstens 120 Stellplätzen in unversiegelter Bauweise zugelassen. Die Stellplatzfläche ist in das „Sonstige Sondergebiet“ integriert.

Zur optischen Gliederung der Stellplatzfläche werden die Parkstände als Parkbuchten konzipiert, wobei je 5 Stellplätze ein Baum I. Ordnung in Pflanzflächen adäquater Größe zu pflanzen ist.

Die Stellplatzfläche wird nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt.

Als weitere Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen zwei Schutzhütten zugelassen.

4.5. Ver- und Entsorgung

4.5.1. Stromversorgung, Trink-/Löschwasserversorgung

Strom und Trinkwasser werden über vorhandene Leitungen an der Hofstelle unmittelbar südlich des Sondergebietes angeschlossen. Die Anschlüsse liegen an der dortigen Hofeinfahrt.

Der Anschluss ist auch für die Löschwasserversorgung geeignet (96 m³/h).

4.5.2. Gasversorgung

Die lokale Gasversorgungsnetz endet bisher bei den Sportanlagen am Barsbütteler Weg. Hier besteht jedoch eine Anschlussmöglichkeit zur Versorgung der Golfanlage.

4.5.3. Abwasserentsorgung

Der Anschluss wird über die Hofstelle unmittelbar südlich des Sondergebietes sichergestellt. Das Hebewerk für Abwasser liegt an der dortigen Hofeinfahrt. Möglicherweise muss die Kapazität der Hebeanlage an die zusätzliche Abwassermenge angepasst werden. Dies ist im Zuge der weiteren Planung zu prüfen.

¹ MASUCH + OLBRISCH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Oststeinbek: „Lärmtechnische Untersuchung der Bebauungspläne Nr. 14.4, Nr. 31 und Nr. 32 der Gemeinde Oststeinbek, Bericht vom 23. April 2002 (s.a. Anlage)

² MASUCH + OLBRISCH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Oststeinbek: „Verkehrstechnische Stellungnahme“ und „Verkehrstechnische Stellungnahme – Ergänzung“ zu: 27. Änderung F-Plan/ B-Plan Nr. 31 „Golfanlage“, 28. Änderung F-Plan / 4. Änderung B-Plan Nr. 14 „Sporthallenerweiterung“ und 29. Änderung F-Plan/ B-Plan 32 „Gewerbegebietserweiterung“, Gemeinde Oststeinbek, Berichte vom 19. April 2002 und 3. Juli 2002 (s.a. Anlagen)

4.5.4. Brauchwasserversorgung

Für eine optimale Entwicklung der Golfflächen, insbesondere der intensiv genutzten Spielelemente (Grün, Abschlag, Übungsgrün), bedarf es in Trockenzeiten während der Vegetationsperiode einer ausreichenden Beregnung.

Der Bedarf an Brauchwasser für die Beregnung soll erstrangig mit Hilfe von gesammeltem Niederschlagswasser gedeckt werden, das in einem Becken, etwa in der Mitte des Geländes, gespeichert wird.

Um den Wasserbedarf jedoch ausschließlich über das anfallende Regen- und Oberflächenwasser abdecken zu können, müssten großvolumige Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mehreren 1.000 m³ errichtet werden. Dies würde zum einen zu Eingriffen in Natur und Landschaft - insbesondere in den Naturhaushaltsfaktor Boden - führen. Zum anderen würden hierdurch unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

In niederschlagsarmen Zeiten geht der Wasserbedarf des Golfplatzes mit einem geringen Oberflächenabfluss aus dem westlich gelegenen Gewerbegebiet und somit einem niedrigen Wasserstand im Regenrückhaltebecken westlich des verlängerten Barsbütteler Weges einher. Bei einer zusätzlichen Nutzung des verbleibenden Wassers aus dem Regenrückhaltebecken würde dieses möglicherweise trocken fallen. Aus diesen Gründen kommt die Nutzung des **Abwassers** aus dem Rückhaltebecken bzw. von Wasser aus dem Hegengraben nicht in Betracht.

Das Speicherbecken auf dem Golfplatz soll daher wie folgt versorgt werden:

- In der Umgebung des Beckens befindliche Flächen werden mit einem Oberflächengefälle ausgestaltet, welches eine Wasserzufuhr in das Sammelbecken gewährleistet.
- Eventuell werden auch die Gebäudedächer etc. an das Sammelbecken angeschlossen.
- Es wird jedoch zusätzliches Brauchwasser benötigt, von daher ist eine Brunnenbohrung vorgesehen. Hierfür ist ein gesondertes Verfahren nach Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen.

Das Speicherbecken auf dem Golfplatz wird nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB als „Wasserfläche“ festgesetzt und soll durch eine mineralische Schicht (Lehm/Ton) abgedichtet werden. Das Speicherbecken liegt nördlich des Hegengrabens und hat keine Verbindung zu diesem.

4.5.5. Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser von Dach-, Stellplatz-, Terrassen-, Platz- und Wegeflächen auf dem Grundstück wird wiederverwendet bzw. versickert (vgl. Kap. 4.5.4).

4.5.6. Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung des Kreises Stormarn und ist damit sichergestellt.

4.6. Private Grünflächen - Zweckbestimmung Golf

Die Darstellung der „Privaten Grünfläche - Zweckbestimmung Golf“ nimmt den flächenmäßig größten Teil des Bebauungsplanes ein. In diesen Flächen werden alle Golfspielbereiche zusammengefasst dargestellt:

- Abschläge
- Sandhindernisse
- Grüns mit Vorgrüns
- die eigentlichen Spielbahnen („Fairways“) mit dem Halbrauhen („Semirough“)

- eine Übungswiese („Driving Range“)
- zwei Übungsgrüns („Putting Grüns“)
- ein Übungsbereich („Chipping-Area“)

Die Ausweisung dieser Flächen erfolgt nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB. Die Begrenzung der Grünfläche folgt im wesentlichen der Grenzlinie Halbrauhes/Rauhes (siehe auch Landschaftspflegerischer Begleitplan/Grünordnungsplan).

4.7. Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Glinder Au - Wandse

Parallel zum Hegengraben stellt der Bebauungsplan eine mit „Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Glinder Au - Wandse belastete Fläche“ dar. Die Fläche hat eine Breite jeweils links und rechts des Hegengrabens von 6,50 m und dient dazu, die notwendige Gewässerpflege und -unterhaltung vornehmen zu können.

5. Umweltbelange, Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Zu dem Bebauungsplan ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan/Grünordnungsplan erarbeitet worden. Dieses Planwerk soll im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens rechtswirksam werden.

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Es handelt sich um folgende Ausweisungen:

- Als Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden Wiesenflächen festgesetzt. Die Grenzziehung der „Maßnahmenflächen“ orientiert sich an der Darstellung der „Rauheflächen“: Sie haben mit ca. 8,14 ha nach den „Privaten Grünflächen“ den zweitgrößten Flächenanteil im Bebauungsplan.
- Die Anlage neuer Knicks mit Gehölzen bzw. die Lückenschließung in vorhandenen Knicks ist in Form von „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.
- Die Erhaltung vorhandener Knicks oder anderer wertvoller Biotopstrukturen wird nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.
- Die für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen zu verwendenden Ansaatmischungen (Gräser und Kräuter) sowie die infrage kommenden Baum- und Straucharten sind mit Qualitäts- und Mengenangaben in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt.
- Um eine dauerhafte Pflege und Entwicklung nach ökologischen Maßstäben sicherzustellen, wurden Pflgetabellen erarbeitet. Diese sind dem Textteil des Landschaftspflegerischen Begleitplanes/Grünordnungsplanes zu entnehmen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan/Grünordnungsplan soll als Teil des Bauantragsverfahrens Rechtsverbindlichkeit erhalten.

Durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzflächen innerhalb sowie außerhalb des Geländes wird der Kompensationsbedarf für die planungsbedingten Eingriffe erreicht.

Über die Anlage bzw. Erhaltung der Knicks hinaus sind Pflanzungen nur in sehr beschränktem Umfang erwünscht, da soweit möglich eine parkartige Landschaft vermieden werden soll. Einzelbaumpflanzungen völlig auszuschließen, wäre jedoch nicht sinnvoll, da zur Orientierung der

Golfspieler an wenigen markanten Stellen Bäume hilfreich sind (z.B. Markierung der Zielrichtung, Bunker u.ä.). Von daher wurde die Anzahl an neuen Einzelbäumen auf 124 Stück begrenzt. Darin sind die notwendigen Bäume zur Begrünung der Stellplätze enthalten. Die verbleibende Zahl kann in den Grünflächen oder in den „Maßnahmenflächen“ gepflanzt werden.

6. Ersatzflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Die Planung berücksichtigt die „Planungsgrundsätze für die Standorte von Golfplätzen“ (MfNUL 1992a³) sowie die „Anforderungen an den Bau und die Unterhaltung von Golfplätzen“ (MfNUL 1992b⁴).

Hiernach ergibt sich - zusätzlich zu den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen - ein weiterer Bedarf an Kompensationsmaßnahmen.

Zum Ausgleich der Eingriffe auf dem Golfplatz werden insgesamt drei Flächen aus der bisherigen intensiven Nutzung in eine extensive Nutzung überführt. Alle drei Flächen liegen im direkten Umfeld des Golfplatzes in der Gemeinde Oststeinbek, Gemarkung Oststeinbek (s.a. „Golfanlage Oststeinbek - Pflege- und Entwicklungskonzept für die Ersatzflächen“ in der Anlage).

Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, hat die Gemeinde mit dem Grundeigentümer einen Vertrag abgeschlossen, der die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Pflanz- und Pflegemaßnahmen regelt. Der Grundeigentümer hat wiederum mit dem Betreiber der Golfanlage einen Vertrag abgeschlossen, der die Übernahme der finanziellen Verluste, die sich aus der Extensivierung der Bewirtschaftung ergeben werden, sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Kosten des Betreibers zum Gegenstand hat.

Mit der Sicherung der Flächen und deren Bewirtschaftung nach ökologischen Maßstäben erfüllt die Golfplatzanlage die Richtlinien des Umweltministeriums.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalwerten bzw. denkmalgeschützten baulichen oder sonstigen Anlagen.

8. Bodendenkmalpflege

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Erdverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

³ MfNUL - Minister für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein (1992a): Planungsgrundsätze für die Standorte von Golfplätzen. Erlass des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein. - Kiel. 4 S.

⁴ MfNUL - Minister für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein (1992b): Anforderungen an den Bau und die Unterhaltung von Golfplätzen. Richtlinie des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 17. Juni 1992 - XI 350/5365.3. - Kiel. 10 S.

9. Altlasten

Die Existenz von Altlasten ist für den Bereich des Bebauungsplanes selbst nicht bekannt. Direkt angrenzend befindet sich jedoch die Altablagerung Nr. 173. Die Fläche ist noch nicht untersucht worden. Ihre Ausdehnung konnte auch zunächst nicht exakt angegeben werden. Darauf hat der Kreis Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, in seiner Stellungnahme hingewiesen. Aufgrund dieser Stellungnahme wurde eine Umplanung des betreffenden Bereiches, soweit er im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, vorgenommen. Das nächstgelegene Grün 9 wurde um weitere ca. 15 m nach Westen verschoben. Damit vergrößert sich der Abstand zur Altablagerung auf ca. 40 m. Der Teich wurde an völlig anderer Stelle eingepflanzt. Damit befinden sich im Umfeld der Altablagerung keinerlei Spielelemente des Golfplatzes. Gebäude, Stellplätze oder andere bauliche Anlagen sind im Umfeld der Altablagerung ebenfalls nicht zulässig.

Zur Klärung der tatsächlichen Ausdehnung der Altablagerung wurde des weiteren im März 2002 eine Untersuchung durchgeführt⁵. Drei Rammkernsondierungen wurden entlang der Grenze der Fläche mit dem Bebauungsplangebiet vorgenommen, drei weitere entlang der Grenze mit dem Willinghusener Weg. Die Tiefe betrug bis jeweils 3 m. Bei vier der sechs Sondierungen wurden ausschließlich „gewachsene Bodenarten“ angetroffen. Bei zwei Bohrungen „wurden geringmächtige Auffüllungsschichten angetroffen, die nach Art und Zusammensetzung natürlichen und gewachsenen Böden ähnlich sind. Künstliche Bodenanteile wie z.B. Bauschutt, Schlacke, Plastik oder müllähnliche Gemengeteile wurden [auch hier] nicht angetroffen.“ Auf Grundlage der Untersuchung ergeben sich keine Hinweise, dass die Altablagerung 173 in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 hineinreicht.

Von daher können weitere Untersuchung der Altablagerung durchgeführt werden, ohne dass sich durch den Bau der Golfanlage Einschränkungen hierfür ergeben würden.

In den Bebauungsplan wurde ein textlicher Hinweis auf die Altablagerung aufgenommen.

10. Städtebauliche Daten

Der Umgriff des Geltungsbereiches verteilt sich wie folgt:

Gebäude, Terrassen und Umfeld der Gebäude	0,17 ha	0,62 %
Stellplätze	0,32 ha	1,15 %
Wasserfläche	0,26 ha	0,93 %
Grünfläche - Golf	18,10 ha	64,81 %
Gehölzbestandene Knicks	0,93 ha	3,33 %
<u>Ausgleichs- und andere ökologisch wertvolle Flächen</u>	<u>8,14 ha</u>	<u>29,17%</u>
Summen	27,92 ha	100,00 %

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

⁵ OCHMANN+PARTNER GEOTECHNIK GMBH, Hamburg, 2002: Kurzbericht vom 23.04.2002 über die Altablagerung 173, Eingrenzung der Ausdehnung (s.a. Anlage)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in privater Hand. Der Vorhabenträger hat sich das Gelände im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrages gesichert.

12. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek am 25.03.2002 gebilligt.

Oststeinbek, den - 2. DEZ. 2002

Gemeinde Oststeinbek




Mentzel
Bürgermeister