

GEMEINDE OSTSTEINBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 33



FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH MÖLLNER LANDSTRASSE (L 94),
WESTLICH GEMEINDEGRENZE ZU GLINDE,
NÖRDLICH GLINDER AU,
ÖSTLICH SIEDLUNG MEIENHOOP / ALBERT-IHLE-STRASSE

BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Bau- und Umweltausschuss vom 30.05.2005
Gemeindevertretung vom 20.06.2005
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Aufgestellt :
Planungsstand vom 20.06.2005

2. Ausfertigung
Kreis

Inhaltsverzeichnis

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 3. Änderung des Landschaftsplanes
 - 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, und überschlägige Kostenschätzung
13. Nachrichtliche Übernahmen
 - 13.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
 - 13.2 Geschützte Biotope
 - 13.3 Knicks
 - 13.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
 - 13.5 Anbaufreie Strecke
 - 13.6 Regelabstand zum Wald
14. Altlasten

Anlagen :

- "Städtebauliches Konzept - Variante 2" zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Oststeinbek im Maßstab 1:1.000 (bzw. als maßstäbliche Verkleinerung) vom 16.11.2004, überarbeitet am 28.02. / 14.03.2005
- "Grünordnungsplan" zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Oststeinbek mit Planungsstand vom 16.11.2004, geändert am 14.03.2005 und am 20.06.2005 entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum B-Plan Nr. 33
- Gutachterliche Stellungnahme (Amphibien) zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Oststeinbek vom 22.10.2004
- "Unterlage zur Vorprüfung ("Screening") der Umweltverträglichkeit gemäß § 3c UVPG zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Oststeinbek vom 16.11.2004, geändert am 14.03.2005
- "Schalltechnische Untersuchung" für den Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Oststeinbek vom 10.11.2004
 - Ergänzung - Rasterlärnkarte mit Darstellung der Lärmpegelbereiche vom 05.03.2005
- "Baugrundbeschreibung und Einschätzung der Versickerungsfähigkeit" für den Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Oststeinbek vom 11.11.2003, ergänzt am 28.02.2005 und neu zusammengestellt am 17.02.2005
- "Erkundungen zur Ausdehnung der Altablagerung Nr. 102 und Nr. 132" zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Oststeinbek vom 05.10.2004 mit Ergänzung aufgrund Ausweitung der Bebauungsgrenzen vom 09.02.2005
- "Verkehrsgutachten" für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Oststeinbek vom 04.10.2004

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 für den Bereich zwischen der bebauten Stadtlage von Glinde und dem Wohngebiet "Meienhoop / Albert-Ihle-Straße" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines ca. 4,0 ha (netto Baulandfläche) großen Wohnbaugebiets mit bis zu 160 Wohneinheiten zu schaffen.

Mit dieser größeren Wohngebietsplanung will die Gemeindevertretung der stetigen und anhaltenden Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken in der Gemeinde Oststeinbek Rechnung tragen.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines Grünordnungsplanes mit UVP-Vorprüfung und einer Änderung des Landschaftsplanes, jeweils mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG, soll die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Um den besonderen gesamtplanerischen Anforderungen bei dieser anspruchsvollen Planungsaufgabe gerecht werden zu können, wurde zusammen und gleichzeitig mit der Bebauungsplanung die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und die frühzeitige lärmtechnische Untersuchung beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in das städtebauliche Konzept einfließen lassen und somit eine gemeinsame und auf einander abgestimmte Gesamtplanung erstellen zu können.

Aufgrund veränderter Planungsabsichten, die sich aus der zwischenzeitlich fortgeführten Projektentwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergeben hatten, hat die Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen, dass für die östliche Teilfläche (Flurstücke 80/1 und 81) südlich der „Möllner Landstraße“ (L 94) ein Antrag auf Waldumwandlung durch den Grundstückseigentümer bei der zuständigen Forstbehörde gestellt wurde. Eine Waldumwandlung für die vorgenannten Flurstücke wurde seitens der unteren Forstbehörde und auch der unteren Naturschutzbehörde als Genehmigungsbehörde während des Planaufstellungsverfahrens in Aussicht gestellt. Übergeordnete landschaftsplanerische Belange (geplantes Naturschutzgebiet) konnten aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen dem Antrag derzeit nicht entgegen gehalten werden. Mit diesen nachhaltigen Änderungen der Rahmenbedingungen im Nahbereich des geplanten Wohngebiets veränderten sich auch die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung (bisheriger Regelabstand zum Wald und Pufferzonen zum geplanten NSG) im östlichen und südlichen Planbereich.

Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 33 konnten die begleitenden Fachplanungen (Erschließungsplanung, Anbindung an die L 94, Entwässerungsplanung, Immissionsschutz, Versickerungsfähigkeit usw.) unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen weitergehend vertieft bearbeitet werden. Die Zwischenergebnisse wurden in das überarbeitete städtebauliche Konzept - Variante 2 (14.03.2005) unter Einbindung der landschaftsplanerischen Belange aus dem gemeindlich festgestellten Grünordnungsplan eingearbeitet und wurden Planungsgrundlage für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 33 im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Der vom Bauausschuss am 30.05.2005 beratende und von der Gemeindevertretung am 20.06.2005 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 33 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (siehe Übersicht zu den Anlagen dieser Begründung) und die Anregungen privater Personen und

die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie die landesplanerische Stellungnahme und auch die naturschutzfachlichen Bedenken im Rahmen der 3. Änderung des Landschaftsplanes entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung inhaltlich überarbeitet und 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), des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) und des Landeswaldgesetzes (LWaldG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

Anmerkung :

Die gemeindlichen Gremien beraten seit Anfang 2004 intensiv die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 und der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und gehen nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand davon aus, die Planaufstellungsverfahren nach den gesetzlichen Anforderungen des „alten“ BauGB zu Ende führen zu können und werden hierbei die entsprechenden Überleitungsvorschriften des EAG Bau beachten.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 wurde durch die Gemeindevertretung am 29.09.2003 gefasst und am 03.05.2004 in der „Bergedorfer Zeitung“ ortsüblich bekanntgemacht.

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

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die „Möllner Landstraße“ (L 94) und die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung „Ostlandstraße“ nördlich der Möllner Landstraße, im Osten durch die Gemeindegrenze zur Stadt Glinde, im Süden durch die Glinder Au und im Westen durch die Siedlung „Meienhoop / Albert-Ihle-Straße“.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (weiterhin mit Planungsstand vom 14.03.2005), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 12,1 ha, davon :

50.425 m ²	Reine und allgemeine Wohngebiete (WR / WA) einschließlich privater Wohnwegerschließungen
7.910 m ²	Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung innerhalb des Wohngebiets
3.885 m ²	Verkehrsflächen (L 94)
340 m ²	Flächen für die Regenwasserklärung
13.900 m ²	Grünflächen
6.810 m ²	Waldflächen (zugleich auch Biotope nach § 15a LNatSchG)
725 m ²	Wasserflächen (Glinder Au)
8.660 m ²	Geschützte Biotope
28.370 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,

4. Planungsvorgaben

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden.

Die für die Ausweisung des geplanten Wohngebietes einschließlich der erforderlichen werdenden Flächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen mit den vorhandenen Wald- und Naturschutzflächen nördlich der Glinder Au sind im geltenden Ursprungs-Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 33 die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und zugleich die Aufstellung einer 3. Änderung des Landschaftsplanes nach § 6 Abs. LNatSchG beschlossen. Die Verfahrensschritte werden für die betreffenden Planungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Die 3. Änderung des Landschaftsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.03.2005 und entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung vom 20.06.2005 nach § 6 (3) LNatSchG festgestellt und liegt der unteren Naturschutzbehörde zur abschliessenden Stellungnahme vor.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan Nr. 33 gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 33 erst nach Rechtskraft der 32. 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. 6 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 Hansestadt Hamburg von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligungsverfahren durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H konkretisiert werden.

Die wohnbauliche Entwicklungsfläche soll 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 (geplantes Naturschutzgebiet Glinder Au) 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 08.02.2005 werden die gemeindlichen Planungsabsichten im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 33 aus landesplanerischer Sicht positiv beurteilt, da das Plangebiet innerhalb eines mit dem zentralen Ort Glinde-baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes liegt. Ausserdem entspricht die Planung dem Ergebnis des Entwicklungsgutachtens Stormarn / Hamburg, wonach das Plangebiet als potentielle Wohnbaufläche und siedlungsräumlich wichtige Grünverbindungen auf der Achse bzw. in den Ortslagen dargestellt werden.

Es wird daher mit Erlass vom 08.02.2005 bestätigt, dass mit den vorgelegten gemeindlichen Planungsabsichten zum Bebauungsplan Nr. 33 keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 und der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit 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 eine Änderung des Landschaftsplanes für den Planbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 3. Änderung des Landschaftsplanes umfasst einerseits den Bereich der geplanten Wohnbauflächen und andererseits die Freiflächen nördlich der Glinder Au sowie westlich der Gemeindegrenze zur Stadt Glinde südlich der „Möllner Landstraße“.

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 geplante Naturschutzgebiet „Glinder Au“ eine für das Wohngebiet wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit und Grundstücksnutzung frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, insbesondere zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und der Ortsränder sowie zu den Möglichkeiten der Kompensation für die verbindliche Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundene Grünordnungsplanung wurden begleitend zur stufenweisen Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt, das mit den planungs- und bodenrechtlich relevanten Festsetzungen in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 (Planungsstand vom 20.06.2005) entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zu den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie anerkannter Naturschutzverbände übernommen worden ist.

Im Rahmen des gemeindlichen Planungsprozesses und der gemeindlichen Abwägung hat die Gemeindevertretung beschlossen, die Pufferzonen zum geplanten Naturschutzgebiet unter Berücksichtigung des landschaftsplanerischen Maßnahmenkonzeptes zur Eingriffsminimierung zu verringern, da übergeordnete landschaftsplanerische Belange derzeit nicht in dem zuvor (Vorentwurf) vorgetragenen Maße rechtlich und tatsächlich geltend gemacht werden konnten und die konkurrierenden Nutzungen mit den getroffenen Maßnahmen der Grünordnung und des Ausgleichs in Einklang gebracht werden konnten.

Ferner wurde für Teilflächen des Waldes südlich der L 94 während des Planaufstellungsverfahrens eine Waldumwandlung beantragt und mit Bescheid der unteren Forstbehörde vom 15.03.2005 erteilt. Die modifizierten Planungsabsichten wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.03.2005 in die endgültige Planfassung der 3. Änderung des Landschaftsplanes eingearbeitet und sind somit auch in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 übernommen worden.

Die 3. Änderung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.03.2005 festgestellt und der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zur abschließenden Stellungnahme nach § 6 Abs. 3 LNatSchG vorgelegt. Diese hat im Rahmen der vorgenannten Prüfung Bedenken geltend gemacht, die die Gemeindevertretung auch zum Bebauungsplan Nr. 33 in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt hat.

Ergebnis der gemeindlichen Abwägung ist :

- Die Abgrenzung der Wohnbauflächen rückt näher an das geplante Naturschutzgebiet (NSG) „Glinder Au“ heran.
- Seitens der Gemeindevertretung wurden folgende Gründe für die neue Abgrenzung vorgebracht :

- Ausgehend von einer geplanten Erweiterung zunächst nur im Nordosten der Bauflächen wurde eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt. Eine Genehmigung des Forstamtes Trittau liegt mit Bescheid vom 15.03.2005 vor.
- Diese Änderung der Planung wurde der uNB und dem LANU vorgestellt. Bedenken hiergegen wurden nicht vorgebracht. Es wurde von den Naturschutzbehörden bestätigt, dass die Flächen nahe der L 94 bereits jetzt erheblichen Störungen ausgesetzt sind.
- Es wurde in diesem Gespräch deutlich, dass der Pufferstreifen zum geplanten NSG eine abschirmende Funktion zu erfüllen habe, die nicht mit einer konkreten Breite des Abstandsstreifens / Puffers beschrieben werden könne.
- Die Grenzziehung anhand der 21-m-Höhenlinie wurde als nicht feste - also als nicht zwangsläufig zu wählende - Orientierung erörtert.
- Diese Orientierung wurde in der weiteren Projektentwicklung wie folgt verändert und modifiziert :
 - Am ehemaligen Wald wurde die Aufteilung der geplanten Grundstücke bis an den Weg (Flurstück 85/1) geführt, wobei jedoch nur auf Flurstück 79/5 die Bebauung wirklich dicht an den Weg reichen wird.
 - Auf Flurstück 79/6 wurde die Baugrenze möglichst weit in den westlichen / nordwestlichen Grundstücksanteil verlegt, so dass auf den einzelnen Grundstücken nach Osten / Südosten Abstände von mindestens 10 m entstehen, die nicht bebaut werden dürfen.
 - Der Verlauf der errechneten Iso-Linie mit Grundwasserflurabständen von mindestens 1 m wurde durch ergänzende Sondierungsbohrungen genauer ermittelt. Es sind relativ geringe Flächen mit hoch anstehendem Grundwasser von der Bebauung betroffen (es sind dies nur 970 m², die nach der vorherigen Planung nicht betroffen gewesen wären).

Die Gemeinde teilt grundsätzlich die Auffassung der uNB, dass große Pufferzonen eine stärkere Abschirmung als kleine Pufferzonen haben können. Aufgrund der hier vorliegenden Situation würde in der gemeindlichen Gesamtabwägung folgendes in die Abwägung eingestellt :

- Die Pufferzone zum geplanten NSG bleibt erhalten. Sie wird in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 schmäler als bisher im Vorentwurf festgesetzt.
- Die Pufferzone dient nach wie vor der Abschirmung zwischen der Bebauung und den ökologisch höherwertigen Flächen an der Glinder Au.
- Die Funktionen der Pufferzone bleiben erhalten: Abschirmung, extensive landwirtschaftliche Pflege und keine intensiven Nutzungen mit Ausnahme der Oberflächenwasserableitung und der Abwasserabführung.
- Die Gemeinde hat während der Planungsphase auf eine Fußwegverbindung durch den Niederungsbereich hin zur Stadt Glinde verzichtet, obwohl der Wunsch nach einer solchen Verbindung mehrfach und nachdrücklich geäußert wurde.
- Die Planung beinhaltet qualifizierte grünordnerische Maßnahmen, die in der gemeindlich beschlossenen Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 wie folgt planungsrechtlich festgesetzt werden :
 - keine Wege im oder am Kernbereich des geplanten NSG
 - keine Wege in der Pufferzone

- Zaunsetzung innerhalb der Pufferzone (Maßnahmenflächen für den Naturschutz) und Ausschluss von Toren zur Pufferzone
- Knickneuanlage auf gesamter Länge entlang der südlichen / südöstlichen Bauflächenkante auf den Maßnahmenflächen der Pufferzone
- die geplante Bebauung ist dicht zur Erschließungsstraße nach Westen / Nordwesten festgesetzt und somit grenzen großzügige Gartenflächen an die Pufferzone
- Aufschüttungen für Carports, Garagen und ähnliche flächenhafte Versiegelungen sind in diesen rückwärtigen Gartenflächen zur Pufferzone hin nicht zulässig
- nur sehr geringe Grundstücksflächenanteile liegen mit möglichen Versiegelungen in Bereich oberflächennah anstehenden Grundwassers (970 m²)

Die Gemeinde sieht es aufgrund der o. g. Situation und aufgrund der in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen als gesichert an, dass durch die gemeindlich beschlossenen Planungen kein erheblicher oder bilanzierbar stärkerer „Druck“ auf die Flächen des geplanten NSG entstehen als nach der früheren Planung (Vorentwurf). Das Miteinander der Flächenfunktionen wird nicht in relevantem Maße verändert. Eine Feierabend-Erholung wird aufgrund der vorangestellten Festsetzungen zum grünordnerischen Maßnahmenkonzept in der Pufferzone nicht stattfinden können.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 flächengenau berücksichtigt und entsprechend der vorangestellten gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 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 Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a Abs. 1 „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) als unselbständiger Teil durchgeführt.

Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Die o.g. Voraussetzungen werden durch die geplante Wohngebietsausweisung mit einer möglichen und derzeit angenommenen Versiegelung von ca. 2,2 knapp erreicht. Daher wurde im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes eine allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht vorgenommen (s. Anlage dieser Begründung). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass anhand der geprüften Unterlagen und Kriterien erkennbar ist, dass das Vorhaben entsprechend den Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 33 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

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

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

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

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

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den zuvor beschriebenen Bereich als Wohngebiet städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und entwässerungs- sowie erschließungstechnischen Belangen und Anforderungen ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept, nunmehr als Variante 2 (s. Anlage dieser Begründung), erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen zugleich Grundlage für die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33.

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

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme („Möllner Landstraße“)

- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Baugebietes mit direkter Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur über ein Wegesystem in Ost-West-Richtung ("Meienhoop")
- Entwicklung einer orts- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb des städtischen Siedlungsbereiches und insbesondere im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und zum geplanten Naturschutzgebiet Glinder Au
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt und nachhaltiger Schutz bzw. Ersatz vorhandener Landschaftselemente (z.B. Knickneuanlage)
- Einhaltung und nachhaltiger Schutz der orts- und landschaftsprägenden Bäume ausserhalb des Wohngebiets
- Einhaltung naturschutzfachlicher und ökologischer Belange entsprechend den Zielsetzungen zum geplanten Naturschutzgebiet Glinder Au, soweit hierfür eine Rechtsgrundlage besteht und nach den Zielsetzungen / Inhalten des Grünordnungsplanes
- Bereitstellung von sogenannten Pufferzonen zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem geplanten Naturschutzgebiet als Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes
- Einfriedungspflicht für die an die Pufferzonen angrenzenden Baugrundstücke zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen durch die wohnbauliche Nutzung
- Erhalt und Schutz geschützter Biotope durch Vernetzung mit erforderlich werdenden Ausgleichsflächen
- Minimierung möglicher Beeinträchtigungen des geplanten Naturschutzgebiets durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb der Pufferzonen
- Einhaltung der Schutzabstände gegenüber der Glinder Au und den Waldflächen
- Sicherung von Zuwegungen zur Unterhaltung der Verbandsgewässer innerhalb der Ausgleichs- und Grünflächen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung)
- Erschließung des Plangebietes ausschließlich von der „Möllner Landstraße“ aus überwiegend als „Tempo 30-Zone“
- Beachtung vorhandener und auch geplanter Leitungssysteme (SW- Hauptsammler) innerhalb des Plangebiets und Sicherstellung deren Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen
- Fortführung des Wegesystems zwischen dem Wohngebiet „Meienhoop“ in das Neubaugebiet hinein, jedoch ohne Durchgangsverkehr

- Gliederung der Straßenräume und der Park- und Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen entsprechend den Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm durch ein kombiniertes Maßnahmenkonzept aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Situation und einer abschnittswisen Plangebietserschließung im Nordosten des Planbereichs
- Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers, soweit dies die Bodenverhältnisse es zulassen
- Klärung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers und des nicht zur Versickerung zu bringenden Oberflächenwassers privater Bauflächen und Ableitung des gereinigten Wassers nach Süden in eine Retentionsfläche
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der Bebauungskonzeption und im Entwurf zum Bebauungsplan
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) entsprechend der vorhandenen Geländesituation unter Berücksichtigung entwässerungstechnischer Vorgaben und durch Vorgaben zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen

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

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

Dies wird nach Auffassung der gemeindlichen Gremien durch das städtebauliche Gesamtkonzept (Variante 2 mit Planungsstand vom 14.03.2005 als Anlage dieser Begründung), das der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 und dem gemeindlich festgestellten Grünordnungsplan zugrunde liegt, vorbereitet und durch die Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnungsplanung selbst planungsrechtlich umgesetzt.

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

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 jeweilige Gebietscharakter (WA / WR) 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 der bebauten Ortslage 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, durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit 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 in ihrer prägenden Art und Schönheit weitestgehend erhalten und durch die geplante Bebauung entsprechend der Geländesituation fortentwickelt werden. Dies ist der Gemeindevertretung ein wesentliches Anliegen innerhalb der Gesamtplanung. Rahmenbildend hierbei sind auch die Vorgaben aus der Erschließungs- und Entwässerungsplanung die Höhe der Oberkanten der Erdgeschossfußböden betreffend, die ebenfalls grundstücksbezogen festgesetzt werden müssen, um die ordnungsgemäße Erschließung sicherstellen zu können.

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. 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.

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

Gleiches gilt bei einem sogenannten „Pfeifenstielgrundstück“. Hier ist nur $\frac{1}{4}$ der Zuwegungsfläche auf die vorgenannte maximale Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen.

Von Bebauung freizuhalten Flächen :

Innerhalb des Plangebiets sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bzw. entsprechend den entwässerungstechnischen / ortsgestalterischen Anforderungen Flächen festgesetzt, in denen keine bauliche Anlagen bzw. Stellplätze, Carports oder Garagen errichtet werden dürfen.

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

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

Innerhalb der festgesetzten „Freihaltezone für Gartennutzung“ sind die Errichtung von Flächenversiegelungen für Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig, da dies in den festgesetzten Bereichen zu erheblichen Aufschüttungen (Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers) führen würde, die im Sinne der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu vertreten wären. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind daher in der Vorgarten- und Gebäudezone anzuordnen.

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 Trauf- und Firsthöhen unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen sollen für die geplanten eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für die zweigeschossigen Reihenhäuser 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.

Neben den Trauf- und Firsthöhen werden aufgrund entwässerungstechnischer Erfordernisse für jedes Grundstück Mindest- und Höchstmaße für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bezogen auf Normal Null festgesetzt. Sie sind Zwangspunkte für eine ordnungsgemäße Erschließung und stellen somit auch kein Übermaß an Regeldichte dar.

Die Höhenbezugspunkte werden unter Berücksichtigung des örtlichen Geländeaufmaßes auf Normal Null bezogen.

Bauweise :

Für die Reihenhausbebauung im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m in offener Bauweise festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt dann durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Zur Gliederung des Baukörpers werden Gebäudeversprünge als örtliche Bauvorschrift festgelegt.

Ansonsten ist die Bebauung innerhalb des Plangebietes in offener Bauweise festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungs- und Siedlungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äussere Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Dächer, Dacheindeckung, Dachneigung usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Begrünung, Einfriedung, Nebenanlagen, usw.) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung (Versickerung) 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. 33 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Aussenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des zwischenzeitlich gemeindlich festgestellten Grünordnungsplanes verbunden. Auf die gemeindliche Gesamtabwägung vom 20.06.2005 und die sich hieraus ergebenden Änderungen im Grünordnungsplan wird an dieser Stelle hingewiesen. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Nach § 21 BNatSchG n.F. 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. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. 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. 33 wurde zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als Grünordnungsplan mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 Abs. 1 LNatSchG parallel zum Bebauungsplan erforderlich. Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan Nr. 33 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. 5 BauGB).

Die Inhalte und Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss als Festsetzungen in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33, 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 n.F. 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 in der gemeindlich beschlossenen Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 innerhalb des Plangeltungsbereiches planzeichnerisch und textlich festgesetzten Ausgleichsflächen einschließlich deren grünordnerischen Maßnahmen reichen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Planungsstand vom 14.03.2005) aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen zu können.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB nunmehr in einer Flächengröße von insgesamt 27.060 m² den Wohnbauflächen und den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich den Flächen für Lärmschutzmaßnahmen und der Flächen für die Regenwasserbeseitigung als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 33 für die wohnbauliche Nutzung einschließlich Erschließung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensations- und Ersatzmaßnahmen, die auf Grundlage einer überschlägigen Kostenschätzung im Rahmen des zwischenzeitlich gemeindlich festgestellten Grünordnungsplanung (Stand : 14.03.2005) voraussichtlich Kosten von netto ca. € 18.900,- verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der geplanten Wohnbauflächen entsprechend den Festsetzungen und Planinhalten der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 sind.

Kosten des Grunderwerbs der Ausgleichsflächen, der Abzäunung zu den Wohnbaugrundstücken bzw. Nutzungen, Maßnahmen nach DIN 18920 zum Schutz von Großbäumen, Maßnahmen zur Unterhaltung der Ausgleichsflächen, Kosten für die Regenwasserklärung / -ableitung und ggf. für die Herrichtung der Retentionsfläche, der Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich sowie gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke sind den oben genannten Kosten hinzuzurechnen.

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

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich geplanten Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der „Möllner Landstraße“ (L 94) werden auf Grundlage der Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Oststeinbek vom 10.11.2004 einschließlich der Ergänzung vom 05.03.2005“ in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt. Die Berechnungsannahmen und die Untersuchungsergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung (als Anlagen der Begründung) zu entnehmen.

Die Hinweise des Fachdienstes Gesundheit des Kreises Stormarn zur Grundrissgestaltung und zum passiven Schallschutz wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zum Entwurf zur Kenntnis genommen. Eine Erhöhung des Lärmschutzwalles wurde seitens der Gemeindevertretung aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild) nicht für angemessen gehalten.

Das schalltechnische Gutachten stellt klar heraus, dass die in der gemeindlich beschlossenen Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 planungsrechtlich festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit den Möglichkeiten der Grundrissgestaltung entsprechend des optimierten städtebaulichen Gesamtkonzeptes grundsätzlich gewährleisten können, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Gerade mit dem gewählten Erschließungskonzept wird auf die Immissionssituation eingegangen. Die Lage der Grundstückerschließung ermöglicht in den überwiegenden Bereichen eine Ausrichtung der Wohngebäude in Nord - Südrichtung, so dass die schützenswerten Nutzungen und Räume auf der straßenabgewandten Seite untergebracht werden können. Erst dann erfolgen ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen, die ein ruhiges Schlafen in den Räumen gewährleisten sollen. Für diesen Lösungsansatz gibt es in der direkten Nachbarschaft in Oststeinbek und Glinde bei einer absolut vergleichbaren Ausgangssituation bereits realisierte Wohngebäude, die auf den vorgenannten Planungsgrundsätzen beruhen.

Entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen kann danach festgestellt werden, dass für die im Gebäudeschatten nach Süden ausgerichteten Freiraumbereiche und an den Südfronten der Wohnhäuser die Orientierungswerte der DIN 18 005 eingehalten werden können. Zum besseren Schutz von Freiraumbereichen nach Westen oder Osten, um dann die gleichen Aufenthaltsqualitäten wie bei nach Süden gerichteten Terrassen erreichen zu können, werden entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 die gutachterlich vorgeschlagenen Schallschirme mit einer Höhe von 2,0 m für diesen Planungsfall festgesetzt.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches für das geplante Wohngebiet mit der „Möllner Landstraße“ (L 94) als äussere Erschließung vorhanden.

Zudem grenzt im Nordosten direkt an den Plangeltungsbereich die Gemeindestraße „Meienhoop“, die jedoch für eine Erschließung des Plangebiets nicht herangezogen werden soll. Hiervon ausgenommen ist der Fuß- und Radverkehr sowie die Müll- und Notfallfahrzeuge.

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die „Möllner Landstraße“ mittels einer Linksabbiegespur. Die Leistungsfähigkeit und die verkehrliche Abwicklung im Einmündungsbereich (vgl. "Verkehrsgutachten für die Erschließung des Bebauungsgebiets Nr. 33 vom 04.10.2004" als Anlage dieser Begründung) wurde im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 33 ermittelt und im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro weiterführend mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die Ausgestaltung und detaillierte Abstimmung dieser Baumaßnahme mit den erforderlich werdenden verkehrstechnischen Anforderungen wurden in der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 33 mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck, weitergehend abgestimmt und in ihren bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen (Abgrenzung der neuen Verkehrsflächen im Bereich der Einmündung der inneren Erschließungsstraße in die L 94) in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 entsprechend aufgenommen.

Der Einmündungsbereich ist entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und den zuständigen Fachbehörden nach deren Maßgaben auszubauen.

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt, wie oben beschrieben, ausschließlich von der „Möllner Landstraße“ aus zunächst als Stichstraße und wird dann auf Höhe der Straße „Meienhoop“ als Ringstraßenerschließung geführt. Hier wird seitens der Gemeinde Oststeinbek eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h angestrebt.

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

Zudem sind für ein zwei Teilgebiete südlich der Möllner Landstraße Stichstraßenerschließungen in Form von „Spielstraßen“ vorgesehen, die die Ausbaumerkmale einer Spielstraße erhalten wird.

Die zu erreichenden Fahrgeschwindigkeiten von 7 bzw. 30 km/h innerhalb des geplanten Wohngebiets werden durch zum Teil wechselseitig angeordnete Park- und Pflanzstreifen, durch Zwischenwendeplatzanlagen / Platzaufweitungen und durch eine geschwungene Straßenführung erreicht, die durch Baumpflanzungen und durch den Erhalt straßenbegleitender Knicks verstärkt werden kann.

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

Das Plangebiet liegt nach den allgemein gültigen Maßstäben im fußläufigen Einzugsbereich der vorhandenen Haltestellen Oststeinbek, Meienhoop. Damit ist eine angemessene Erschließung durch den ÖPNV gegeben. An der genannten Haltestelle verkehren die Metrobuslinie 11, die Stadtbuslinien 233, 333 und 317 sowie die Nachtbuslinie 619. Mit diesen Linien wird ein sehr gutes Angebot zum Hamburger Schnellbahnnetz und zur Stadt Glinde hergestellt.

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

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches verläuft die SW-Hauptsammelleitung oberhalb der Glinder Au. Die 10,0 m breite Trasse wird flächenscharf als private Grünfläche festgesetzt und erhält aufgrund der hohen Bedeutung der Entsorgungsleitung zudem eine symbolhafte Darstellung als unterirdische Hauptentsorgungsleitung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Eine ordnungsgemäße Unterhaltung und ggf. Erneuerung der Leitung ist auch im Rahmen des geplanten Naturschutzgebietes für den Zweckverband Südstormarn sicherzustellen.

Entsprechende hydraulische Nachweise zum Anschluss der geplanten Wohnbauflächen an dieses SW-Leitung werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 33 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

Bei Festlegung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist insbesondere in den Hanglagen im Süden und Südosten des Plangebiets darauf zu achten, das sich die Rückstauenebene auf das Straßenniveau bezieht. Hierbei ist der in Fließrichtung des SW-Kanals oberhalb liegende Schachtdeckel der Anschlusshaltung die Bezugsebene.

10.2 Frischwasserversorgung

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

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

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

10.3 Regenwasserbeseitigung

Gemeindliches Planungsziel ist es, das im Plangeltungsbereich (Wohngebiet) anfallende Regen- und Oberflächenwasser, soweit möglich, auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regen- und Oberflächenwasser wird gesammelt und kontrolliert einem Regenklärbecken zugeleitet, um es dann in eine südlich des Plangebiets oberhalb der Glinder Au befindlichen Fläche zu leiten, die als Retentionsfläche genutzt wird. Naturschutzfachliche und wasserrechtliche Bedenken stehen dem nicht entgegen.

Die Retentionsfläche wurde am 16.02.2005 mit Vertretern des Kreises, hier untere Naturschutzbehörde und untere Wasserbehörde sowie des Zweckverbandes Südstormarn und des beauftragten Ing.- Büros vor Ort begutachtet und einvernehmlich als geeignet beurteilt. Hierbei wurde bereits berücksichtigt, dass der ZV Südstormarn ein ausserhalb, nördlich des Bebauungsplanes Nr. 33 liegendes Einzugsgebiet „Ostlandstraße“ mit ca. 4,7 ha Größe über die Rohrleitungen und das Regenklärbecken in die Retentionsfläche entwässern wird. Der wassertechnische Nachweis erfolgt in der nachgeordneten Erschließungsplanung.

Entsprechend den gutachterlichen Untersuchungen (siehe Anlage dieser Begründung) im Rahmen einer zuvor durchgeführten Baugrunduntersuchung ist der Boden im Plangebiet unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A138 des DWA A 138 in weiten Teilen des Plangebiets geeignet für die Versickerung von Dachflächen- und Oberflächenwasser.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten.

Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Darüber hinaus ist durch den Zweckverband Südstormarn geplant, sämtlichen Privatgrundstücken die Möglichkeit eines Regenwasseranschlusses zu ermöglichen. Das Erschließungsgebiet teilt sich in zwei differenziert zu betrachtende Einzugsgebiete, die sich gemäß der Baugrunduntersuchung (s. Zusammenfassung als Anlage dieser Begründung) in einen versickerungsfähigen nordöstlichen Bereich und einen nicht versickerungsfähigen südwestlichen Bereich teilen.

Die maximal zulässigen Abflussmengen pro Grundstück werden dementsprechend unterschiedlich angesetzt und sind bei Stellung des Entwässerungsantrages zu beachten. In jedem Fall wird eine Minderung des erforderlichen Maximalabflusses vorgegeben.

Die Regelung der Rückstauenebene entspricht dem des Schmutzwasseranschlusses.

Die Zugänglichkeit des Regenklärbeckens wird durch die unmittelbare Lage an der inneren Erschließungsstraße des geplanten Wohngebiets sicher gestellt.

Zudem wird durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weg" planzeichnerisch und textlich die Zugänglichkeit der Retentionsfläche innerhalb des geplanten Naturschutzgebiets planerisch und planungsrechtlich sichergestellt.

10.4 Telekommunikation

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird durch den Versorgungsträger, die Deutsche Telekom AG, die Versorgungssituation geprüft und mitgeteilt, wo die Leitungstrassen innerhalb des inneren Erschließungssystems geführt werden sollen.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 33 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

10.5 Stromversorgung

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

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde durch das Versorgungsunternehmen die Versorgungssituation geprüft. Danach ist im zentralen Bereich des Wohngebiets eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Die benötigten Flächen können innerhalb der Grünfläche zur Verfügung gestellt werden. Eine freie Zugänglichkeit kann durch die Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt werden.

10.6 Gasversorgung

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

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 33 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 wird 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. 33.

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser wurde durch die Hamburger Wasserwerke GmbH geprüft. Mit Schreiben vom 15.03.2005 wird bestätigt, dass ausgehend von den heutigen Gegebenheiten und den im DVGW Arbeitsblatt W 405 festgesetzten Kriterien (mindestens 48 m³/h über 2 h) die benötigte Wassermenge aus dem Leitungsnetz genommen werden kann.

Alternativ ist eine Versorgung über Feuerlöschbrunnen nach den vorliegenden Bau- grunduntersuchungen auch möglich.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äussere Erschließung mit der „Möllner Landstraße“ überwiegend vorhanden. An vorhandene Leitungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Die für die Realisierung des Plangebiet erforderlich werdenden Maßnahmen für die inneren Erschließungs- und Wegeflächen sowie für den Ausbau der „Möllner Landstraße“ (Lingsabbiegespur mit Querungshilfe und Einmündungsbereich in das Plangebiet) werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanungen durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage aus einem zu schließenden Erschließungsvertrag durch den Erschließungsträger zu seinen Lasten erstellt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet ist eine Widmung erforderlich.

Überschlägige Kostenschätzung (vom 14.03.2005) :	€	brutto
Straßenbau , öffentliche Wege	€	650.000,--
Linksabbiegespur incl. Ablösegebühr	€	65.000,--
Straßenbeleuchtung	€	60.000,--
Bepflanzung, Wälle, Grünanlagen, Bäume	€	45.000,--
Spielplatz / Treffpunkt, Ausgestaltung	€	15.000,--
Schmutzwasserentsorgung	€	200.000,--
Regenwasserentsorgung	€	250.000,--
Gesamtkosten	ca.	<u>€1.285.000,--</u>
zuzüglich Wasserversorgung durch HWW		

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 gemeindlich beschlossenen Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 werden innerhalb des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur Glinder Au keine baulichen Nutzungen vorgesehen, zumal dieser Bereich Schwerpunktbereich des geplanten Naturschutzgebiets ist.

Innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifen verläuft die Schmutzwasser-Hautsammelleitung, die in der vorhandenen und erforderlichen (örtlich eingemessen) Trassenbreite von 10 m im Bebauungsplan als private Grünfläche und als Hauptversorgungsleitung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 bzw. Nr. 13 BauGB festgesetzt ist. Notwendige Unterhaltungsmaßnahmen müssen innerhalb dieser Trasse im Sinne des Allgemeinwohls zulässig sein.

Gleiches gilt für den erforderlichen Unterhaltungstreifen in einer Breite von 7,0 m zur Glinder Au zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Glinder Au - Wandse.

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 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 nicht berührt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass entsprechend der Stellungnahme des Kreises Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Naturschutz, vom 21.12.2004 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. 33 mehrere nach § 15a LNatSchG geschützte Biotope (Röhricht in Durchdringung mit ruderalen Staudenfluren feuchter Standorte, Brüche, naturnahe Gewässerabschnitte).

Diese geschützten Flächen werden entsprechend der landschaftsplanerischen Kartierung und auf Grundlage des Lage- und Höhenplan zum Bebauungsplan Nr. 33 annähernd flächengenau nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

13.3 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb vorhandenen Knicks und die innerhalb der Ausgleichsflächen neu anzulegenden Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen (auf den Stock setzen bzw. Neuanlage) sind entsprechend den Vorgaben aus dem „Grünordnungsplan“ durch die Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die innerhalb des geplanten Wohngebiets verbleibenden Knickabschnitte erhalten, sofern sie nicht innerhalb öffentlicher Flächen liegen (z.B. öffentliche Grünfläche) auf den privaten Grundstücksflächen zu ihrem Schutz und zur Entwicklung einen 1,0 m breiten Saumstreifen, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung unzulässig sind.

Die Knicks werden durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt. Die orts- und landschaftsbildprägenden Bäume in den Knickabschnitten unterliegen den Regelungen des Knickerlasses und werden somit nicht gesondert festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

13.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§ 15ff LNatSchG)

Naturschutzgebiet :

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Flächen des geplanten Naturschutzgebiets "Glinder Au". Die Glinder Au mit den Randflächen erfüllt unter Einbeziehung des Seitentals am Gewässer 1.0.3 (östlicher Teil des Plangeltungsbereiches im Übergang zur bebauten Stadtlage von Glinde) gemäß den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan und nach Auskunft des Landesamtes für Natur und Umwelt vom 09.08.2004 die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet gemäß § 17 LNatSchG.

Vorhaben in diesem Gebiet oder Vorhaben, die sich auf dieses Gebiet auswirken können, bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

Die gemeindlich beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 in Verbindung mit dem von der Gemeinde Oststeinbek festgestellten Grünordnungsplan nehmen mit den festgesetzten Bauflächen entsprechend der vorangestellten gemeindlichen Gesamtabwägung Rücksicht auf die übergeordneten landschaftsplanerischen Belange.

Das hierzu begleitende und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 übernommene grünordnerische Maßnahmenkonzept (Festsetzung von Pufferzonen entlang der nördlich und westlichen Begrenzung des geplanten NSG als Ausgleichsflächen mit Festsetzung von Knickneuanlagen in Verbindung mit einer Einfriedungspflicht der dort befindlichen Baugrundstücke) aus dem festgestellten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 konkretisiert und detailliert die Darstellungen der parallelen 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 3. Änderung des Landschaftsplanes.

Das grünordnerische Maßnahmenkonzept und die bodenrechtlich relevanten Flächen-setzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 sollen die Schutzansprüche des geplanten Naturschutzgebietes gewährleisten, so dass nach Auffassung der gemeindlichen Gremien die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 den übergeordneten Belangen des Naturschutzes nicht entgegenstehen sollte.

Die Abgrenzung des geplanten Naturschutzgebietes "Glinger Au" (wie in der 3. Änderung des Landschaftsplanes und im Grünordnungsplan dargestellt) wird nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 33 übernommen.

Landschaftsschutzgebiet :

Das Landschaftsschutzgebiet "Oststeinbek" liegt westlich der Siedlung Albert-Ihle-Straße und somit ausserhalb eines möglichen Einflussbereiches durch das geplante Wohngebiet im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 33.

13.5 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen ausserhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße L 94 („Möllner Landstraße“) in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äusseren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Der Plangeltungsbereich liegt mit seinen Bauflächen innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Nur die östlichen Waldflächen im Übergangsbereich zur Nachbargemeinde Glinde liegen ausserhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Die OD-Grenzen sind zur Veranschaulichung der verkehrlichen Situation nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 33 übernommen worden.

13.6 Regelabstand zum Wald (§ 32 Abs.5 LWaldG)

Im östlichen Planbereich südlich der „Möllner Landstraße“ und oberhalb der Glinger Au befinden sich entsprechend den Kartierungen im Rahmen des Grünordnungsplanes innerhalb des Plangeltungsbereich Waldflächen, zu denen gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG bauliche Anlagen einen Regelabstand von 30 m einhalten müssen.

Aufgrund veränderter Planungsabsichten, die sich aus der Projektentwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergeben haben, hat die Gemeindevertretung mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Kenntnis genommen, dass für die östliche Teilfläche (Flurstücke 80/1 und 81) südlich Möllner Landstraße ein Antrag auf Waldumwandlung durch den Grundstückseigentümer bei der unteren Forstbehörde gestellt wurde. Eine Waldumwandlung für die vorgenannten Flurstücke wurde in Aussicht gestellt und mit Bescheid der unteren Forstbehörde vom 15.03.2005 erteilt. Übergeordnete landschaftsplanerische Belange (geplantes Naturschutzgebiet) stehen dem nicht entgegen.

Dementsprechend wurden die Plandarstellungen in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 sowie in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und in der 3. Änderung des Landschaftsplanes einschließlich dem gemeindlich festgestellten Grünordnungsplan geändert.

Der Genehmigungsbescheid zur Waldumwandlung liegt der 32. Änderung des Flächennutzungsplan mit Antrag auf Genehmigung beim Innenministerium bei.

Die Ersatzaufforstungsverpflichtung erfolgt im Einvernehmen zwischen Grundstückseigentümer und unteren Forstbehörde, ist jedoch nicht Regelungsbestand innerhalb der Bauleitplanung.

Im östlichen Planbereich fallen somit die Abstandsflächen zum Wald nunmehr fast ausschließlich auf die umgewandelten Waldflächen, die nunmehr als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Weide / Wiese" näher bestimmt sind. Die verbleibenden Waldflächen einschließlich dem vorhandenen Biotop "Erlenbruch" liegen zudem innerhalb des geplanten Naturschutzgebietes. Nur ein sehr geringer Flächenanteil des Regelabstandes zum verbleibenden Wald liegt innerhalb der geplanten Wohnbauflächen und wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, wonach bauliche Anlagen und deren Nutzungen unzulässig sind.

Die Abgrenzung des Regelabstandes zum Wald wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

14. Kennzeichnung

14.1 Altablagerung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach Mitteilung und Kenntnis der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn zwei Altablagerungen, die sich im südöstlichen Bereich des Plangebiets oberhalb der Glinder Au befinden sollen.

Zur Gefährdungsabschätzung gegenüber dem geplanten Wohngebiet nördlich und nordwestlich der vermuteten Altablagerungen wurde ein Untersuchungskonzept zur Altlastenerkundung mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Die räumliche Ausdehnung wurde durch eine entsprechende Bodenerkundung (siehe Anlage dieser Begründung einschließlich Ergänzung) ermittelt und ist dementsprechend als Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch die o.g. Erkundungen und Untersuchungen ermittelt, dass von diesen Altablagerungen keine Gefahren für die geplanten Wohnbauflächen und für die Retentionsfläche ausgehen.

Dies gilt nach gutachterlicher Bewertung (siehe Anlage dieser Begründung) auch für die im Rahmen des Planverfahrens nach Südosten und Süden erweiterten Bauflächen.

Entsprechend den Ausführungen der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn mit Verfügung vom 21.12.2004 wird bestätigt, dass sich aufgrund der Bodenerkundungen keine Anhaltspunkte ergeben haben, die eine relevante Beeinflussung des Grundwassers und des Neubaugebiets annehmen lassen. Insofern sind im Hinblick auf das Bodenschutzrecht keine weiteren Maßnahmen für das geplante Wohngebiet zu treffen.

Für die geplante Nutzung der Altablagerungsflächen als Flächen für den Naturschutz sind seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinderungsgründe zu erkennen. Gleiches gilt nach Aussage des Landesamtes für Natur und Umwelt vom 09.08.2004 auch für das geplante Naturschutzgebiet Glinder Au.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten im Altablagerungskörper auf einen ausreichender Arbeitsschutz zu achten ist. Bei Abfuhr von Boden aus diesen Bereichen sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Oststeinbek, den -7. SEP. 2005




- Bürgermeister -