

# GEMEINDE OSTSTEINBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 35



FÜR DAS GEBIET:  
SÜDLICH: LANGSTÜCKEN  
WESTLICH: ACKERFLÄCHE FLURSTÜCK 28/16  
NÖRDLICH: GRUNDSTÜCK KAMPSTRASSE 12  
ÖSTLICH: GRUNDSTÜCK LANGSTÜCKEN 4

## BEGRÜNDUNG

- MIT UMWELTBERICHT -

Beratungs- und Verfahrensstand:  
Bau- und Umweltausschuss vom 27.02.2006  
Gemeindevertretung vom 27.03.2006  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung



**G1 ARCHITEKTEN**

G1 ARCHITEKTEN | Güntherstraße 1 | D-22087 Hamburg  
Telefon +49 (0)40 22 71 77 91 | Fax +49 (0)40 22 94 42 58  
www.g1-architekten.de | info@g1-architekten.de

Planverfasser:

Aufgestellt:  
Planungsstand vom 27.03.2006

3. Ausfertigung  
Kreis

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung</b>	<b>4</b>
<b>III</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2	Das Planungsgebiet	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und städtebauliche Anbindung	5
2.2	Derzeitige Nutzung	5
2.3	Natur und Landschaft	6
2.4	Altlasten	6
2.5	Luftschadstoffe	7
2.6	Lärmschutz	7
2.7	Verkehrliche Erschließung	8
2.8	Ver- und Entsorgung	8
2.9	Eigentumsverhältnisse	8
3	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Flächennutzungsplan	9
3.2	Landschaftsplan	9
3.3	Regionalplan	9
3.4	Landschaftsrahmenplan	9
<b>IV</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>10</b>
1	Planungsziele der Gemeinde	10
2	Wesentlicher Planinhalt	10
2.1	Begründung einzelner Festsetzungen	10
2.1.1	Festsetzungen zur Nutzung	10
2.1.2	Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	11
2.1.3	Festsetzungen zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen	12
2.1.4	Festsetzungen zur Gestaltung	12
2.1.5	Altablagerungen	12
2.1.6	Grünfestsetzungen	13
2.1.7	Festsetzung zum Immissionsschutz	12
2.2	Nachrichtliche Übernahme	14
2.3	Hinweise	14
<b>V</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>14</b>
1	Eingriffsbetrachtung	14
<b>VI</b>	<b>Umweltbericht zur Umweltprüfung</b>	<b>15</b>
1	Einleitung	15
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	16

<b>1.2</b>	<b>Planerische und rechtliche Vorgaben, Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>16</b>
<b>1.3</b>	<b>Methodik, Merkmale und technisches Verfahren der Umweltprüfung</b>	<b>17</b>
<b>1.4</b>	<b>Ergebnisse aus dem Scoping-Verfahren</b>	<b>17</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>17</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>17</b>
2.1.1	Schutzgut Geologie / Boden / Relief	17
2.1.2	Schutzgut Wasser	18
2.1.3	Schutzgut Klima / Luft	18
2.1.4	Schutzgut Pflanzen	18
2.1.5	Schutzgut Tiere	19
2.1.6	Schutzgut Landschaft	19
2.1.7	Wirkungsgefüge und biologische Vielfalt	20
2.1.8	Schutzgebiete	20
2.1.9	Kultur- und Sachgüter	20
2.1.10	Schutzgut Mensch	20
2.1.11	Sonstige Schutzgüter und Planungen	20
<b>2.2</b>	<b>Entwicklungsprognose</b>	<b>20</b>
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	22
<b>2.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>22</b>
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Eingriffsminimierung	22
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz	23
<b>2.4</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>23</b>
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>24</b>
<b>3.1</b>	<b>Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten</b>	<b>24</b>
<b>3.2</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	<b>24</b>
<b>3.3</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>24</b>
Abbildungsverzeichnis		
Abb. 1:	Untersuchungsgebiet Richtung Südwesten	17
Abb. 2:	Blick nach Norden zur Straße Langstücken	18

Pläne siehe Grünordnungsplan

## **I Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Oststeinbek für das Gebiet südlich Langstücken, westlich Flurstück 28/16, nördlich Grundstück Kampstrasse 12 und östlich Grundstück Langstücken 4 im Ortsteil Oststeinbek erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2005.

## **II Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung**

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)
- das Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)
- die Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO S.-H.)
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.)

jeweils in den zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek, der im Parallelverfahren der Gemeinde ebenfalls aufgestellt wurde.

## **III Planungsgegenstand**

### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Das beschriebene Grundstück an der Straße Langstücken, Flurstück 28/32, liegt derzeit im Gewerbegebiet und soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Gleichzeitig soll damit eine städtebauliche Ordnung des bisher vorwiegend als Schutt- und Lagerfläche genutzten Bereiches erreicht werden. Berücksichtigt werden soll auch das langfristige Ziel, das westlich angrenzende Grundstück Langstücken 4, welches im Flächennutzungsplan ebenfalls als Gewerbebaufläche ausgewiesen ist, für den wachsenden Bedarf an Wohnflächen zu gewinnen.

Das Grundstück befindet sich im Besitz eines einzigen Eigentümers, der für das Gebiet mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat. Es ist beabsichtigt, in dem Gebiet maximal 12 Wohneinheiten in Doppel- oder Einzelhäusern zu errichten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Parallelverfahren mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da das Gebiet zur Zeit als Gewerbliche Baufläche (gem. § 5 Bau NVO) ausgewiesen ist und sichergestellt werden soll, dass sich die zukünftige Bebauung nach Art und Maß ihrer baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in ihre Umgebung einfügt. Darüber hinaus soll langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit dem Grundstück Langstücken 4 in Form von Wohnbauflächen gewährleistet werden.

## **2 Das Planungsgebiet**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und städtebauliche Anbindung**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oststeinbek und umfasst das Grundstück Langstücken, Flurstück 28/32, welches sich südlich der Straße Langstücken, westlich des Flurstücks 28/16, nördlich des Grundstücks Kampstrasse 12 und östlich des Grundstücks Langstücken 4 befindet.

Im Osten grenzt es an einer, dem Landschaftsschutz unterliegenden Fläche, die derzeit als Ackerland genutzt wird, an.

Im Süden und Westen befinden sich Grundstücke, die im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen sind.

Auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich im Gewerbegebiet eine ca. 7m hohe Halle, die zurzeit von der Fa. Gefkon als Sonderpostenmarkt genutzt wird.

Südlich des Grundstücks (im Gewerbegebiet) befindet sich auf den unmittelbar angrenzenden Flurstücken ein eingeschossiges Wohnhaus (Flurstücke 28/26, 28/29) das zurzeit als Betriebsleiterwohnung der Fa. Köppe genutzt wird.

An der Nordseite der Straße Langstücken befindet sich ein reines Wohngebiet (Ausweisung durch Bebauungsplan Nr. 16), welches in seiner städtebaulichen Struktur und seinem Erscheinungsbild ausschließlich von eingeschossigen Einzelhäusern bzw. Einfamilienhäusern geprägt ist. Den Abschluss bildet ein ca. 4,70 m hoher bewachsener Wall, direkt an der nördlichen Seite der Straße Langstücken.

Die Grundstücke westlich der Straße Birkenhain und Kampstraße sind gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und in ihrer städtebaulichen Struktur ortstypisch von eingeschossigen Einzelhäusern geprägt.

Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 4.965 qm.

### **2.2 Derzeitige Nutzung**

Das Grundstück wurde bis ca. 1965 als Kiesgrube genutzt und in Teilbereichen bis zu 8 m Tiefe unter Gelände abgebaut. Zwischen 1965 und 1973 erfolgte die Verfüllung der Kiesgrube. Zeitgleich wurde die Fläche auch als Schrottplatz genutzt, es folgte eine Verfüllung von Bauschutt und untergeordnetem Müll (s. auch Untersuchungen zur Bebaubarkeit, IGB Ingenieurgesellschaft, Hamburg, 04.01.2005)

Heute liegt das Grundstück brach und ist ungenutzt.

## 2.3 Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Bericht zum Grünordnungsplan dargestellt. Die für den Bebauungsplan grünordnungsrelevanten Inhalte sind diesem Gutachten zu entnehmen; grünplanerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Ein Umweltbericht zur Umweltprüfung wird ins Verfahren eingestellt und ist Bestandteil dieser Begründung.

## 2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 befinden sich Altlastflächen. Das Grundstück wurde im September 1986 als Altablagerung Nr. 172 durch das Umweltamt des Kreises Stormarn erfasst. Im Jahre 1987 wurden in einem Teilbereich bis in 2 m Tiefe Sandschichten mit Ölverunreinigungen angetroffen.

Laut Untersuchungen zur Bebaubarkeit der IGB Ingenieurgesellschaft vom 04.01.2005 weisen die Akten des Kreises Stormarn folgende Altablagerungen auf dem Grundstück aus:

- Boden- und Bauschutt
- untergeordneter Hausmüll
- Gewerbeabfälle und metallische Schlämme
- ölige Abfälle und KFZ-Abfälle.

Die konkreten Ergebnisse dieser Bodenuntersuchungen sind dem beigefügten Gutachten der IGB Ingenieurgesellschaft zu entnehmen.<sup>1</sup>

Ferner wurde von der IGB Ingenieurgesellschaft im Mai 2005 der Oberboden und die Bodenluft untersucht. Gemäß den Ergebnissen ist das Grundstück für die vorgesehene Wohnbebauung nutzbar, wenn:

- das Grundstück vom vorhandenen Bauschutt befreit wird,
- der vorhandene Oberboden mit einer zusätzlichen Oberbodenschicht mit einer Mächtigkeit von mindestens 50 cm versehen wird, so dass ein Kontakt zwischen Boden und Mensch ausgeschlossen wird,
- ein Kontakt zwischen Boden und Nutzpflanzen, die tiefer als 50 cm wurzeln, ausgeschlossen wird, bzw. der Boden im Wurzelbereich gegen schadstofffreien Füllboden ausgetauscht wird und
- bautechnische Schutzmaßnahmen (Gassicherungsmaßnahmen) getroffen werden.

Gemäß den Untersuchungen geht von den Altablagerungen keine Gefährdung des Grundwassers aus. Die Ergebnisse der Oberboden- und Bodenluftuntersuchungen können dem beigefügten Gutachten entnommen werden.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> IGB Ingenieurgesellschaft: Untersuchungen zur Bebaubarkeit, Hamburg, 04.01.2005

<sup>2</sup> IGB Ingenieurgesellschaft: Untersuchungen des Oberbodens + der Bodenluft, Hamburg 17.05.2005

## 2.5 Luftschadstoffe

Hinsichtlich der Beurteilung der Luftschadstoffe wurde das Ingenieurbüro Lohmeyer um eine Stellungnahme gebeten. Daraus ergab sich, dass mit dem Parkplatzbetrieb westlich des Plangebietes bei täglich weniger als 200 KFZ-Nutzungen und weniger als 10 LKW-Anlieferungen die Verkehrsbelegungen so gering sind, dass keine wesentlichen Belastungen durch Luftschadstoffe für das Plangebiet zu erwarten sind.<sup>3</sup>

## 2.6 Lärmschutz

Das Gebiet wird durch den Gewerbelärm der südlich und westlich angrenzenden Gewerbebetriebe (meist Lieferverkehr) und durch den Verkehrslärm der Möllner Landstraße berührt.

Für die Einschätzung der evtl. notwendigen Lärmschutzmaßnahmen hat das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden 4 Fälle untersucht:

1. mittige Erschließung des Grundstücks ohne Lärmschutzmaßnahmen
2. mittige Erschließung des Grundstücks mit Lärmschutzwand
3. westliche Erschließung des Grundstücks ohne Lärmschutzmaßnahmen
4. westliche Erschließung des Grundstücks mit Lärmschutzwand

Demnach ergeben sich die niedrigsten Lärmschutzpegel mit einer Erschließung des Grundstücks im Westen, da die Entfernung der geplanten Wohngebäude von den Lärmquellen maximiert wird. Um Nutzungskonflikte zwischen den Anwohnern des Planungsgebietes und den im Gewerbegebiet ansässigen Firmen zu vermeiden, sind Lärmschutzmaßnahmen in Form einer 3,50 m hohen und 46,00 m langen Lärmschutzwand vorgesehen. Das notwendige Schalldämmmaß beträgt  $R'_w = 20$  dB.<sup>4</sup>

Die Lärmquellen werden abgemildert und die Immissionswerte eingehalten.

Die Lage der Lärmschutzwand ist so gewählt, dass sich Abstandsflächen weder überschneiden, noch auf dem benachbarten Grundstück liegen. Die geringe Höhe der Wand und ihr weiter Abstand von 9,00 m zu den Baufeldern kommen ferner dem Bedürfnis nach gesundem Wohnen entgegen.

Die Verkehrslärmbelastung durch die Möllner Landstraße liegt unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Lohmeyer: Stellungnahme zum Thema Luftschadstoffe, Karlsruhe, 04.05.2005

<sup>4</sup> Ingenieurbüro M+O: Zusätzliche Stellungnahme zu den Lärmtechnische Untersuchungen vom 17.08.2005 für Herrn T. Schulenburg, Hamburg, 23.11.2005

<sup>5</sup> Ingenieurbüro M+O: Lärmtechnische Untersuchungen für Herrn T. Schulenburg, Hamburg, 17.08.2005

## 2.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen:

- In der Möllner Landstraße (südlich der Straße Langstücken gelegene Hauptverkehrsstraße) verlaufen Buslinien.
- Über die Buslinien besteht Anschluß an die U-Bahnlinien. Der nächstgelegene U-Bahnhof Steinfurther Allee ist etwa 2,5 km von der Straße Langstücken entfernt, an der Stadtgrenze zu Hamburg. Somit besteht eine direkte Anbindung an die Hansestadt.

Über PKW ist das Gebiet auch durch die Autobahn A1 zu erreichen, Ausfahrt HH-Öjendorf.

Die straßenseitige Erschließung des Gebietes erfolgt zurzeit über die Straße Langstücken. Diese mündet in die Kampstraße, von der aus die Möllner Landstraße erreicht wird.

Die Möllner Landstraße ist eine Hauptverkehrsstraße und verbindet Oststeinbek mit der Autobahn 1 und der Stadtgrenze Hamburgs im Osten (Stadtteil: Billstedt).

## 2.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt von der Straße Langstücken aus. Entsprechende Leitungen innerhalb des Gebietes müssen überwiegend noch verlegt werden.

Vorhandene bauliche Anlagen der HWW werden erhalten.

Laut Aussage der Deutschen Telekom AG wird die Verlegung neuer Telekommunikationskabel erforderlich sein.

Nach Auskunft des Zweckverbandes kann die Regenentwässerung des Gebietes bis zu einem Abflussbeiwert von 0,45 durch die vorhandene Kanalisation erfolgen. Hierfür muss ein entsprechender Hausanschluss nachträglich hergestellt werden. Auch die Schmutzwasserbeseitigung kann durch die Herstellung eines ausreichend langen Hausanschlusses sichergestellt werden.

Eine Übergabestation von dem privaten Netz an das öffentliche Leitungsnetz soll im Bereich des Einmündungsbereiches der Privatstraße in die Straße Langstücken eingerichtet werden.

## 2.9 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich ausschließlich um ein privates Grundstück. Dieses befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.



### **3 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (in der Fassung vom 11.11.1991) enthält für die Vorhabenfläche sowie das westlich und die südlich angrenzenden Grundstücke die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ (G). Die Straße Langstücken ist als Rad- und Wanderweg gekennzeichnet.

Die Gebiete nördlich und westlich der gewerblichen Bauflächen sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten ist als eine dem Landschaftsschutz unterliegende Fläche gekennzeichnet. Ferner befinden sich hier ein Urnenfriedhof und überpflügte, vorgeschichtliche Grabhügel.

Um auf der Vorhabenfläche eine Wohnnutzung zu ermöglichen, erfolgt im Parallelverfahren die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes um die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche auszuweisen.

#### **3.2 Landschaftsplan**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans weist der Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek keine besonderen Maßnahmen und Festsetzungen aus. Es wird lediglich für die östliche Ortsrandgrenze eine 2-3 m breite Begrünung vorgeschlagen.

Das im Osten der Vorhabenfläche angrenzende landwirtschaftlich genutzte Gebiet ist als Landschaftsschutzgebiet dargestellt, das mit großflächigen Altablagerungen durchsetzt ist und untersucht und ggf. saniert werden muss.

#### **3.3 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) wird die Vorhabenfläche als Bestandteil des „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes“ dargestellt. Nach Osten schließt eine Grünzäsur zum Siedlungsraum der Nachbargemeinde Glinde an.

#### **3.4 Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) ist der Landschaftsbe- reich östlich der Vorhabenfläche als Raum zur „Gliederung und Abgrenzung der bau- lichen Entwicklung“ gekennzeichnet. Ferner wurde das an den Siedlungsraum an- schließende Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen.

## IV Planinhalt

### 1 Planungsziele der Gemeinde

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 soll ein attraktives Wohngebiet innerhalb eines zurzeit noch als Gewerbebaufläche ausgewiesenen Gebietes entwickelt werden, dessen besonderer Charakter durch die interessante Ortsrandlage zum Landschaftsschutzgebiet bestimmt wird. Dabei wird der momentan eher undefinierte Ortsrand städtebaulich ausgebaut, so dass eine optisch ansprechende Stadtgrenze entwickelt wird.

Daraus leiten sich folgende Planungsziele ab:

- Schaffung eines durchgrünten, attraktiven Wohngebietes mit landschaftlicher Prägung und Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern in ortstypischer Bauweise
- Ziel der Gewinnung von Wohnflächen, auch durch die zukünftige Eingliederung des westlich angrenzende Grundstück Langstücken 4 in das Wohngebiet
- Gliederung des Wohngebiets unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Bedingungen im Gebiet und im unmittelbaren Umfeld
- Schaffung einer städtebaulich prägenden Grünstruktur als städtebauliche Zäsur zum Siedlungsraum der Nachbargemeinde Glinde.

### 2 Wesentlicher Planinhalt

#### 2.1 Begründung einzelner Festsetzungen

##### 2.1.1 Festsetzungen zur Nutzung

Im Plangebiet sind folgende Nutzungsarten festzusetzen:

- Allgemeines Wohngebiet
- private Verkehrsflächen,

##### **Allgemeines Wohngebiet**

Ziel dieser Festsetzung ist, für die zukünftigen Anwohner des Geltungsbereichs ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, in welchem sie auch die Möglichkeit erhalten sollen, Wohnen und Arbeiten miteinander vereinbaren zu können. Dabei soll das Vorhabengebiet an der Straße Langstücken **vorwiegend** dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden versorgenden Funktionen vorbehalten sein und wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der, entsprechend dem Baukonzept, angestrebten städtebaulichen Struktur und unter Berücksichtigung der Gewährleistung einer hohen Wohnqualität in den angrenzenden Wohngebieten, verbietet sich jedoch die Einordnung von Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund ihrer ortsuntypischen, stark beeinträchtigenden

den Wirkung sowie durch Lärm- und Abgasimmissionen sind nachbarschaftliche Beeinträchtigungen zu vermuten. Damit werden diese Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr.3, Nr.4 und Nr. 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen im Sinne der Wahrung des Gebietscharakters.

### **Private Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße Langstücken aus, die als Straßenverkehrsfläche bereits festgesetzt ist.

Die innere Erschließung erfolgt im Sinne des städtebaulichen Konzeptes - der Entwicklung eines eigenständigen städtebaulichen Wohngebietes - ausschließlich über private Straßen. Die Haupteerschließungsstraße befindet sich an der Westgrenze des Grundstücks. Über zwei Stichstraßen werden die Baugrundstücke erschlossen. Die Haupteerschließungsstraße könnte außerdem bei einer zukünftigen Eingliederung des Grundstücks Langstücken 4 in das Wohngebiet ebenfalls als Erschließungsstraße für dieses Grundstück herangezogen werden.

Die Erschließungsstraßen werden als „private Verkehrsflächen“ mit Mischnutzung für PKW und Fußgänger festgesetzt und zugunsten der Anwohner des Geltungsbereichs sowie der Ver- und Entsorger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Da es sich hier um einen privaten Verkehrsraum handelt, liegt die Verkehrspflicht ausschließlich bei den Anwohnern des Geltungsbereichs. Aufgrund der geringen und übersichtlichen Anzahl an Wohneinheiten ist jedoch mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen, so dass der Festsetzung für eine Mischnutzung nichts entgegensteht.

Stellplätze können entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf den Baugrundstücken und auf den Verkehrsflächen entstehen. Die Möglichkeit der Unterbringung von Stellplätzen auch auf der privaten Verkehrsfläche ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Die geplante Breite ist geeignet für die technische Herstellung von Stellplätzen und Parkplätzen; städtebauliche oder verkehrliche Gründe stehen nicht entgegen. Aufgrund der Lage des Standortes im Ortsrand wird im Wohngebiet ein tatsächlich größerer Stellplatzbedarf (Zweitwagen und Besucher) zu erwarten sein. Der Bebauungsplan schafft hier entsprechende Vorsorge.

## **2.1.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept erfolgt folgende Festsetzung der Grundflächenzahl:

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine max. GRZ von 0,3 festgesetzt.

Dies geschieht aus dem Bestreben, mit Grund- und Boden schonend umzugehen (Minimierung der Versiegelung) und den ländlichen Siedlungscharakter, für den vergleichsweise große private Freiflächenanteile kennzeichnend sind, zu bewahren.

### **Geschossigkeit, höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die zukünftige Bebauung auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebiet soll sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und einen harmonischen Übergang zu den von der Bebauung freigehaltenen Flächen im Landschaftsschutzgebiet schaffen.

Dementsprechend werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Es ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen
- Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen, pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 2).

### **2.1.3 Festsetzungen zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen**

#### **Bauweise**

Zur Sicherung einer aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept, die insbesondere auch Durchblicke zum Landschaftsraum ermöglicht, wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 16 m festgesetzt (s. textl. Festsetzung Nr. 2).

#### **Baugrenzen**

Zum Zwecke der städtebaulichen Ordnung insbesondere der Sicherung prägender ortstypischer Grünstrukturen zur Gliederung der Wohnanlage erfolgt die Festsetzung von Baufenstern mit Hilfe von Baugrenzen. Damit wird einerseits die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gesichert und andererseits bleibt ein Gestaltungsspielraum für den Bauherrn. Auf die Festsetzung von Baulinien konnte im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet werden. Die festgesetzten Baugrenzen gewährleisten die Einhaltung wesentlicher Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### **2.1.4 Festsetzungen zur Gestaltung**

#### **Sockelhöhe**

Zur Sicherung der Eingeschossigkeit und zur Vermeidung eines Vollgeschosses im Kellerbereich wird die Sockelhöhe der Gebäude auf max. 0,80 m festgesetzt, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante Terrain des jeweiligen Grundstücks.

#### **Dächer**

Die zukünftige Bebauung soll sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Demnach sind nur geneigte Dächer, wie Satteldächer, oder verwandte Dachformen zulässig. Die Dachneigung wird von 15°-65° festgesetzt, um den zukünftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum in der Planung zu ermöglichen.

### **2.1.5 Altablagerungen**

Gemäß den Gutachten der Fa. IGB ist zur Wahrung eines gesunden und sicheren Wohnens der Kontakt zwischen Boden und Nutzpflanzen, die tiefer als 50 cm wurzeln, auszuschließen. Um dies zu gewährleisten wird im Bebauungsplan

festgesetzt, dass Bepflanzungen von tiefwurzelnden Nutzpflanzen mit einer Wurzeltiefe ab 50 cm unzulässig sind. (s. textl. Festsetzung Nr. 5)

Um mögliche Schäden tiefwurzelnder Nutzpflanzen auszuschließen, können auch Ausnahmen durch den Austausch des Bodens im Wurzelbereich gegen schadstofffreien Füllboden nicht gestattet werden.

### **2.1.6 Grünfestsetzungen**

Neben den baulichen Strukturen wird die Wohnbebauung durch landschaftliche Elemente gegliedert. Die Grünfestsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten eine räumliche und landschaftliche Gliederung der Neubebauung.

Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Um eine landschaftliche Einbindung zu den angrenzenden Gewerbeflächen auf der Südostseite und zur freien Landschaft auf der Ostseite zu gewährleisten, werden an den Grundstückseiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste festgesetzt. Die Flächen sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen aus 20 % kleinkronigen Bäumen und 80 % Sträuchern zu bepflanzen. Darüber hinaus werden Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen und die Biotopvielfalt erhöht. (s. textliche Festsetzung Nr. 6).
- Die Gliederung und Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes Langstücken und der privaten Erschließungsstraßen wird durch die Festsetzung Nr. 6 gesichert, die das Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von 14 / 16 cm in den Gartengrundstücken zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze beinhaltet. Bäume vermindern darüber hinaus durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Schadstoffe und Staub aus der Luft.

Im Rahmen der Erschließungsplanung können die Pflanzstandorte 1-2 m abweichend festgelegt werden

### **2.1.7 Festsetzung zum Immissionsschutz**

Um Nutzungskonflikte zwischen den Anwohnern des Planungsgebietes und den im Gewerbegebiet ansässigen Firmen zu vermeiden und den Anwohnern ein gesundes und attraktives Wohnen zu ermöglichen, sind Lärmschutzmaßnahmen in Form einer 3,50 m hohen und 46,00 m langen Lärmschutzwand erforderlich. Das notwendige Schalldämmmaß beträgt  $R_w = 20$  dB. (s. textl. Festsetzung Nr. 7)

## 2.2 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet wird an der Ostgrenze von einem Landschaftsschutzgebiet berührt. Die Abgrenzung des Schutzgebietes wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 2.3 Hinweise

1. Bei Ausbau von Kellergeschossen ist zu prüfen ob ggf. bautechnische Schutzmaßnahmen (Gassicherungsmaßnahmen) erforderlich sind. Diese sind mit dem Fachdienst Abfall, Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn abzustimmen.
2. Bei Aushub des Bodens im Zuge von Baumaßnahmen sind baubegleitende Arbeitsschutzmaßnahmen zu treffen. Dies gilt auch nach der Sanierung, z.B. beim späteren Bau an Leitungen, Sielen usw. Nach derartigen Arbeiten ist die Bodenstruktur mit dem 50 cm sauberen Oberboden wieder herzustellen.
3. Der aufzubringende Oberboden soll (im Sinne einer Qualitätsanforderung) die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten.
4. Das Plangebiet darf von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Es ist daher vorgesehen, dass die Anwohner des Geltungsbereiches ihre Abfallgefäße an den Abfuhrtagen auf der als Abfallbehälterstandort zeichnerisch festgesetzten Stelle, an der Straße Langstücken, zur Entleerung bereitstellen.

## V Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1 Eingriffsbetrachtung

Der Bebauungsplan trägt zu einer nachhaltigen geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 1 BauGB in bei. Er gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung. Damit wäre grundsätzlich ein Eingriff auf den Flächen des Geltungsbereiches hinzunehmen und es wären erforderliche Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich vorzusehen.

Das Plangebiet weist insgesamt einen niedrigen Versiegelungsgrad auf. Derzeit ist das Gebiet zu etwa 20% mit Bauschutt versiegelt.

Durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet, die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche mit einer eher geringen Grundflächenzahl (0,3) sowie der Grünfestsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen wird der Versiegelungsgrad nachhaltig gering gehalten, der vorhandene Vegetationsbestand durch Neubepflanzungen kompensiert und aufgewertet, so dass insgesamt eine naturräumliche und ökologische Aufwertung des Plangebiets erreicht wird.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1090 qm wird durch die als Ausgleich anrechenbaren Grünmaßnahmen im Plangebiet um 123 qm reduziert, so dass insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 967 qm bestehen bleibt. Das Defizit wird durch folgende externe Ausgleichfläche der Gemeinde Oststeinbek kompensiert:

Gemarkung Oststeinbek, Flur 4, Flurstück 61/1.

## VI Umweltbericht zur Umweltprüfung

### 1 Einleitung

Mit der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Bauleitplans ermittelt. Die inhaltlichen Anforderungen an die Umweltprüfung ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB. Geprüft werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Er besteht aus einleitenden Angaben, der Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen und zusätzlichen Angaben, die sich aus der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB ergeben.

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 35 ist das BauGB in der Fassung vom 24.06.2004, so dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendig ist.

## 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

In der Gemeinde Oststeinbek ist am östlichen Ortsrand nördlich der Möllner Landstraße (L94) die Bebauung eines Grundstücks mit maximal 12 Wohneinheiten geplant. Es handelt sich um das Flurstück 28/32, Flur 2 in der Gemarkung Oststeinbek. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern. Die 4.965 m<sup>2</sup> große Fläche grenzt südlich an die Straße Langstücken und östlich an vorhandene gewerbliche Nutzungen an. Östlich der Vorhabenfläche befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, südlich Gewerbegrundstücke.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der das Grundstück derzeit als Gewerbefläche darstellt.

## 1.2 Planerische und rechtliche Vorgaben, Ziele des Umweltschutzes

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) ist der Landschaftsbe- reich östlich der Vorhabenfläche als Raum zur „Gliederung und Abgrenzung der bau- lichen Entwicklung“ gekennzeichnet. Ferner wurde das an den Siedlungsraum an- schließende Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) stellt die Vorhabenfläche mit an- grenzenden Siedlungen als Bestandteil des „baulich zusammenhängenden Sied- lungsgebietes eines zentralen Ortes“ dar. Nach Osten schließt eine Grünzäsur zum Siedlungsraum der Nachbargemeinde Glinde an.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Oststeinbek (1990) stellt für die Vorhabenflä- che und die angrenzenden bebauten Flächen keine Maßnahmen oder Festsetzun- gen dar. Für die östliche Grenze der Vorhabenfläche wird die Anlage einer Ortsrand- eingrünung vorgeschlagen. Ferner beginnt hier ein Landschaftsschutzgebiet, das mit großflächigen Altablagerungen durchsetzt ist, die zu untersuchen, ggf. zu sanieren sind. Die Nutzung besteht aus Acker und Grünland. Der südliche Rand der Straße Langstücken wird von einem Knick / Gehölzstreifen begleitet.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Oststeinbek (1991) weist die Vorha- benfläche einschließlich südlich anschließender Grundstücke und des westlichen Grundstücks als Gewerbegebiet aus. Nördlich der Straße Langstücken grenzt eine 15 m breite Parkanlage (Lärmschutzwall begrünt) mit anschließendem Wohngebiet an. Westlich der Gewerbeflächen befinden sich ebenfalls Wohngebiete. Die Straße Langstücken ist als Rad- und Wanderweg gekennzeichnet.

Für die östlich gelegene landwirtschaftliche Fläche als Bestandteil eines Land- schaftsschutzgebietes und Grünzäsur zwischen Oststeinbek und Glinde stellt der Plan einen Urnenfriedhof und überpflügte vorgeschichtliche Grabhügel dar.



### **1.3 Methodik, Merkmale und technisches Verfahren der Umweltprüfung**

Die nachfolgende Umweltprüfung wird im Detaillierungsgrad auf der Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt. Datengrundlagen sind Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek sowie Fachgutachten zum Baugrund und eigene örtliche Begehungen.

### **1.4 Ergebnisse aus dem Scoping-Verfahren**

Die Inhalte des Umweltberichtes sind am 14.04.2005 in einer Besprechung mit den einzelnen Fachbereichen des Kreises Stormarn festgelegt worden.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme**

Die Bestandsaufnahme beschreibt die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (umweltrelevante Wirkfaktoren).

#### **2.1.1 Schutzgut Geologie / Boden / Relief**

Vorherrschende natürliche Böden im Bereich der Vorhabenfläche sind Sande über Lehmschichten. Nach Bodenabgrabungen und Verfüllungen wurden in den ursprünglich gut wasserdurchlässigen Boden schluffige Schichten eingebracht, die zu Stauwasserentwicklungen geführt haben. Die Oberbodenmächtigkeit beträgt gemäß Baugrundgutachten (Untersuchungen zur Bebaubarkeit, IGB Ingenieurgesellschaft, Hamburg, 04.01.2005) zwischen 2 und 10 cm.

Die Vorhabenfläche wurde gem. Baugrunduntersuchung ab 1960 als Teil einer Kiesgrube bis 8 m unter Gelände abgebaut. Zwischen 1965 und 1973 wurde die Fläche als Schrottplatz genutzt und mit Bauschutt, zum Teil Hausmüll, Gewerbeabfällen, metallischen Schlämmen, öligen Abfällen und Kfz verfüllt.

Aktuelle und mit historischen Daten vergleichende Untersuchungen ergaben, dass kein Deponiegas nachgewiesen werden konnte, im Boden der ungesättigten (grundwasserfreien) Zone keine Überschreitung der Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung vorliegen und ein relevanter Eintrag von Schadstoffen in den oberflächennahen Grundwasserleiter auszuschließen ist.

Die Vorhabenfläche befindet sich an einem schwach ausgeprägten Hügel, der Richtung Westen zum im Siedlungsgebiet gelegenen Forellenbach, einem Zufluss zur südlich verlaufenden Glinder Au, abfällt. Zur westlich an die Vorhabenfläche angrenzenden Lagerhalle (Schuhlager und -verkauf) fällt das Gelände ca. 0,50 m ab (Geländekante). Nördlich Langstücken wurde ein Lärmschutzwall zur Abgrenzung nördlich anschließender Wohnbauflächen errichtet.

## 2.1.2 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserstand wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung im Nordwesten der Vorhabenfläche in einer Tiefe von 7,01 m unter Gelände festgestellt. Dies entspricht +24,38 m NN. Auf der übrigen Fläche wurden Grundwasserstände zwischen 4,80 bis 5,80 m unter Gelände ermittelt. Oberflächengewässer sind auf der Vorhabenfläche und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## 2.1.3 Schutzgut Klima / Luft

Die Fläche weist aufgrund der geringen Vegetationsbedeckung und Lage am Siedlungsrand keine wesentlichen Klima- und Luftfunktionen auf. Aufgrund der potentiellen Gefahr der Deponiegasentwicklung können von der derzeit vegetationsarmen Fläche negative Einflüsse ausgehen.

Es gibt keine Hinweise auf Luftschadstoffbelastungen durch angrenzendes Gewerbe oder Straßen (Lufthygienische Beurteilung, Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, 04.05.2005).

## 2.1.4 Schutzgut Pflanzen

Die Vegetation des Untersuchungsgebietes wurde im April 2005 durch eine Vorortbegehung erfasst. Die Ergebnisse sind in Plan Nr. 1.0 dargestellt. Die Einstufung der Vegetation erfolgt gem. Landschaftsplan-Verordnung Schleswig-Holstein (Landschaftsplan-VO vom 29.6.1998).



Abb. 1: Untersuchungsgebiet Richtung Südwesten  
(rechts im Hintergrund Teil der benachbarten Lagerhalle)

Das Untersuchungsgebiet stellt sich einheitlich als Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte dar.

Es kommt zu vereinzeltem Gehölzjungwuchs (ca. 1 Jahr alt) mit Birken, Vogelbeere, Weißdorn, Hainbuche und Brombeeren. Jungwuchs von Zwergmispel, Stechpalme oder Fichte lassen auf eine ehemalige gärtnerische Bepflanzung schließen.

Neben Gräsern kommen in der Krautschicht unter anderem Knoblauchrauke, Klebkraut, Ruprechtskraut, Löwenzahn, Wiesen-Kerbel und Giersch vor.

Im Nordwesten wurde auf einer kleinen Fläche angrenzend zur Lagerhalle auf dem Nachbargrundstück Hundsrose angepflanzt; daran schließt sich nach Osten ein durch Autos genutzter Wendekreis mit Grasflur an. Weiter östlich ist an der Straße Langstücken eine Flur mit Japanischem Staudenknöterich ausgebildet. Frische Baumstümpfe und die Holzreste der Sägearbeiten auf der Fläche weisen auf eine erst kürzlich vorgenommene Rodung der ehemaligen Gehölzfläche hin. Die Stammdurchmesser der Baumstümpfe betragen überwiegend um 15 cm.

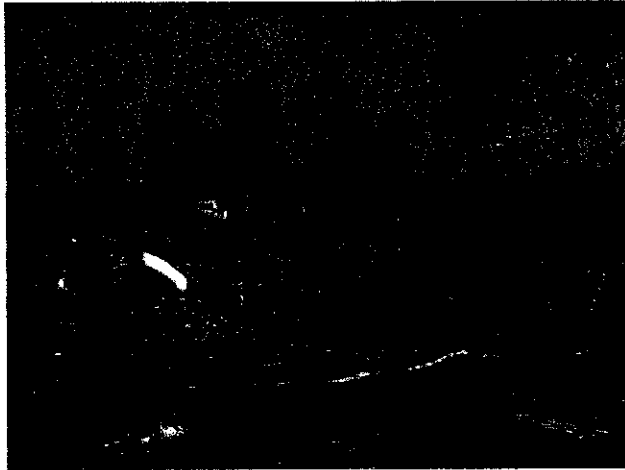


Abb. 2: Blick nach Norden zur Straße Langstücken

Die Bodenstruktur ist stark beeinträchtigt. Die oberste Bodenschicht ist durch schwere Fahrzeuge verdichtet und z.T. umgewälzt, so dass die Oberfläche sehr uneben ist. Es finden sich auf der ganzen Fläche Müllablagerungen in Form von Bauschutt, Hausmüll oder Reifen.

Zur Straße Langstücken werden Gartenabfälle gelagert.

Auf dem Grundstück der westlich gelegenen Lagerhalle findet sich als Begrenzung zum Untersuchungsgebiet eine Buchenhecke, die an der Straße Langstücken in Einzelbäume aus Linden und Fichten übergeht. Nördlich wird das Untersuchungsgebiet durch die Straße Langstücken begrenzt. Auf der anderen Straßenseite ist ein 3 bis 4 m hoher Wall aufgeschüttet, der z.T. mit Hundsrose bepflanzt, überwiegend aber gehölzfrei ist, und eine optische Begrenzung zu den dahinter liegenden Wohnhäusern bildet. Am Wallfuß zur Straße Langstücken sind eine Trafostation sowie Altglas-/Altpapier-/Altkleidercontainer vorhanden, die von mehreren Birken umgeben sind. Nordöstlich und östlich des Untersuchungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Acker). Die Straße Langstücken ist ab hier für den allgemeinen Autoverkehr gesperrt. Ältere Eichen und Knickreste beidseitig der Straße markieren den Übergang in die freie Landschaft. Südlich begrenzt ein Zaun und dahinter liegender, überwiegend mit Flieder beplanzter, nach Westen auf ca. 1,00 m ansteigender Wall ein angrenzendes gärtnerisch genutztes Teilgrundstück des Gewerbegebietes.

### 2.1.5 Schutzgut Tiere

Während der örtlichen Bestandsaufnahme wurden keine Besonderheiten der Tierwelt bemerkt. Auch liegen keine Hinweise seitens der Gemeinde Oststeinbek vor. Grundsätzlich bildet die Vorhabenfläche einen Teil des durchgrüneten Siedlungsgebietes und ist potentieller Lebensraum für häufige Arten der Siedlungsränder und jungen Brachflächen.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Vorhabenfläche bildet funktional einen extensiv genutzten Teil des Siedlungsgebietes im Übergang von Gewerbe zu Wohnnutzungen. Eine Grünabgrenzung des Ortsrandes zu den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen fehlt. Landschaftliche Besonderheiten sind nicht vorhanden. Die strikte Trennung zwischen Siedlungsraum und unbebauter Landschaft wird auch durch die Straße Langstücken verdeutlicht, die im Siedlungsraum weitgehend gehölzlos ist und bei Übergang zur Landschaft von einer markanten Eichenallee begleitet wird.

### **2.1.7 Wirkungsgefüge und biologische Vielfalt**

Die gesamte Fläche ist sehr stark durch menschliche Einflussnahme überprägt worden. Der Untergrund aus Altlasten wird von einer sehr dünnen Oberbodenschicht überdeckt, die überwiegend durch Befahren verdichtet wurde. Die Vegetation ist durch Gehölzfällungen ebenfalls sehr stark gestört und befindet sich derzeit im Beginn einer Regenerationsphase. Es sind lediglich häufige krautige Pflanzen, Gräser und Junggehölze von geringem Wert vorhanden.

### **2.1.8 Schutzgebiete**

Östlich der Vorhabenfläche beginnt das 306 ha große Landschaftsschutzgebiet „Oststeinbek“ (Verordnung vom 26.03.1970, Amtsbl. Schl.-H./AAz., S. 69).

### **2.1.9 Kultur- und Sachgüter**

Auf östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich ausgewiesene archäologische Denkmäler.

### **2.1.10 Schutzgut Mensch**

Das Gebiet wird durch den Gewerbelärm der südlich und westlich angrenzenden Gewerbebetriebe (meist Lieferverkehr) relevant berührt. Gemäß lärmtechnischer Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch sind bei der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

### **2.1.11 Sonstige Schutzgüter und Planungen**

Es bestehen keine Hinweise auf sonstige Schutzgüter oder Planungen.

## **2.2 Entwicklungsprognose**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die geplante Neubebauung und Erschließung führt zu einer Beeinträchtigung landeschaftstypischer Flächen und Elemente sowie des Naturhaushaltes im Plangebiet.

#### **2.2.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Durch das geplante Bauvorhaben werden ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. durch Versiegelung zum Teil aufgehoben und nachhaltig geschädigt, wobei die Eingriffsintensität aufgrund der bestehenden Vorbelastungen deutlich eingeschränkt ist.

### **2.2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Versiegelung von Flächen führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, da Versickerungsflächen aufgegeben werden und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten ist. Durch den tiefen Grundwasserstand und fehlende Oberflächengewässer sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering zu bewerten.

### **2.2.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft**

Durch die geplante Neubebauung wird eine Beeinträchtigung bestehender klimatischer Ausgleichsfunktionen und eine erhöhte Luft- und Lärmbelastung hervorgerufen. Die Auswirkungen haben insgesamt einen geringen Umfang aufgrund der Randlage zum Siedlungsgebiet mit ausgleichenden Klimafunktionen in der Nachbarschaft und dem überwiegend den zukünftigen Anwohnern zuzuordnenden Verkehr.

### **2.2.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen beschränken sich auf die Inanspruchnahme eines sehr jungen Sukzessionsstadiums auf einem stark gestörten Standort ohne schützenswerte Arten und sind insgesamt als gering zu bewerten.

### **2.2.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere bestehen im Verlust einer stark überformten Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und werden insgesamt als gering bewertet.

### **2.2.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch die Neuplanungen des Bebauungsplanes verändert, da eine von Bebauung umgebene Freifläche am Ortsrand aufgehoben wird. Die Siedlungsverdichtung wird bei entsprechender Ortsrandgestaltung keine bedeutsame landschaftliche Fernwirkung entfalten.

### **2.2.1.7 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt**

Aufgrund des gestörten Standortes und der Ausweichmöglichkeit für Tiere und Pflanzen in umgebende gartenreiche Siedlungsflächen, Gehölzbestände und landwirtschaftliche Flächen werden keine Auswirkungen erwartet.

### **2.2.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete**

Bei entsprechender Eingrünung der Neubebauung auf der Ostseite werden keine negativen Auswirkungen für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet erwartet.

### **2.2.1.9 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen sind nicht erkennbar.

### **2.2.1.10 Auswirkungen auf den Menschen**

Grundsätzlich ist mit positiven Auswirkungen für angrenzende Wohnquartiere zu rechnen, da keine Verdichtung der gewerblichen Nutzungen und den damit verbundenen Emissionsbelastungen stattfindet.

Auswirkungen durch umweltgefährdende Stoffe aus der ehemaligen Deponienutzung der Fläche sind gem. Baugrundgutachten bei entsprechenden Schutzvorkehrungen nicht zu erwarten. Nach Auftragen eines Oberbodens von 50 cm Mächtigkeit und durch vorbeugende bautechnische Schutzmaßnahmen hinsichtlich einer möglichen Gasentwicklung ist die projektierte Nutzung auf dem Grundstück möglich (siehe Untersuchungen zur Bebaubarkeit, IGB Ingenieurgesellschaft, Hamburg, 04.01.2005).

### **2.2.1.11 Auswirkungen auf sonstige Planungen und Schutzgüter**

Sonstige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

## **2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Da eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung ohne vorherigen Bodenaustausch nicht möglich ist, würde die Fläche weiterhin brach liegen und sich bei fortschreitender Sukzession ein Gehölzbestand entwickeln.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 8 bzw. 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in die planerische Abwägung einzubeziehen.

Die Anwendung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan. Die erforderlichen Schutzvorkehrungen zum Bodenschutz werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Eingriffsminimierung**

Grundsätzlich vermeidet die bereits im bebauten Siedlungszusammenhang gelegene Fläche eine Zersiedlung der umgebenden Landschaft, so dass eine Einbindung in den Siedlungsraum erzielt wird.

Grünmaßnahmen zur Eingriffsminimierung mit Ausgleichsfunktion sind die vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Ortsrandgestaltung und Durchgrünung der Wohnbaufläche, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die landschaftliche Einbindung wird durch Grünmaßnahmen im Übergang zu den angrenzenden Nutzungen sowie einer angepassten, ortstypischen Bebauung erzielt, so dass keine Fernwirkungen auf das Landschaftsbild und Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten sind.

Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sind Vorkehrungen zum Schutz gegen umweltgefährdende Stoffe aus dem Boden erforderlich.

Für ein gesundes Wohnen werden gem. Baugrundgutachten folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Einrichtung von Gasmesspegeln vor Beginn der Bauarbeiten, bei Bedarf Veranlassung entsprechender Arbeitsschutzmaßnahmen.
- Bei Bodenarbeiten für z.B. Kellergeschosse ist die ordnungsgemäße Entsorgung der Böden zu gewährleisten.
- Unter der Sohle der Gebäude Einbau einer mindestens 0,3 m mächtigen Sand / Kiesdränschicht. Vor Betonschüttung Einbringen einer Baufolie, um die Gasdurchlässigkeit nicht zu beeinträchtigen.
- Herstellung einer rissfreien, mindestens 0,25 m mächtigen Sohlplatte.
- Keine vollständige Versiegelung der die zu erstellenden Gebäude umgebenden Oberfläche, um den ggf. entstehenden Gasen den vertikalen Abstrom zu ermöglichen (30 cm breite Sand- / Kiesdränageschicht vom Fundament bis zur Geländeoberkante).
- Verzicht auf Kellergeschosse oder Einbau von Gasdränagen.
- Ein direkter Kontakt von Boden / Mensch und Boden / Nutzpflanze ist durch das Aufbringen einer 50 cm mächtigen Oberbodenschicht auszuschließen.
- Fachgerechte Entsorgung jeglichen Bodenaushubs.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz**

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs wird im Plangebiet durch qualifizierte Grünmaßnahmen ausgeglichen (vgl. Grünordnungsplan, Kap. 4 ff).

Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird in einer externen Ausgleichsfläche der Gemeinde Oststeinbek (Flurstück 61/1, Flur 4, Gemarkung Oststeinbek) kompensiert.

### **2.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte für Wohnbebauung sind im Nahbereich nicht vorhanden. Bei Entwicklung auf den östlich angrenzenden Flächen würde der gewachsene Siedlungsrand durchbrochen und der Zersiedlung der Landschaft Vorschub geleistet werden.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde einerseits auf Grundlage der vorhandenen Daten mittels Annahmen, die dem allgemeinen Kenntnisstand und anerkannten Prüfmethoden entsprechen, vorgenommen. Für Umweltbestandteile, für die ein erhöhtes Konfliktpotenzial vorliegt wurden vertiefende Untersuchungen durch Gutachten vorgenommen (Boden, Altlasten, lärmtechnische Untersuchung). Schwierigkeiten verbleiben bei der Einschätzung des Restrisikos nach Sanierung des Altlastenfläche.

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Arbeiten zur Altlastensanierung und des Oberbodenaustausches sollen in einem Abschlussbericht dokumentiert werden, der dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn zur Verfügung gestellt wird. Ferner sind regelmäßige Überprüfungen zur Entwicklung der Altlastenbeschaffenheit sinnvoll. Weitergehende Monitoringmaßnahmen sind zurzeit nicht geplant.

#### **3.3 Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Oststeinbek dient der Vorbereitung wohnbaulicher Nutzungen auf einer im Flächennutzungsplan bislang als Gewerbegebiet dargestellten Fläche am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Oststeinbek.

Die Fläche befindet sich auf einer ehemaligen Bauschuttdeponie. Daher sind während der Bauzeit und bei der baulichen Gestaltung entsprechende Schutzvorkehrungen gegen potentielle Emissionsbelastungen zu treffen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der Lage im baulich geprägten Siedlungsrand ergeben sich insgesamt geringe negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich kann zum Teil im Plangebiet durch Baum- und Gehölzpflanzungen umgesetzt werden. Das Defizit wird durch eine externe Ausgleichsfläche in der Gemeinde Oststeinbek kompensiert.

Aufgestellt: 12. Dezember 2005

LANDSCHAFT & PLAN

Margarita Borgmann-Voss

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA

-ehem. Rüppel & Partner-

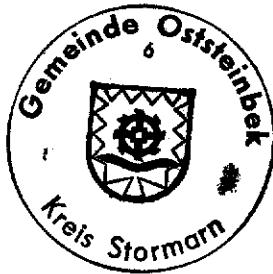
Bahrenfelder Chaussee 49 · 22761 Hamburg

Tel. 040-38904580 · Fax 040-38904581



Diese Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 27.03.2006 beschlossen.

Oststeinbek, den



Gemeinde Oststeinbek  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Lorenzen', is written over the printed name.

Lorenzen  
3. Stellvertreterin  
des Bürgermeisters