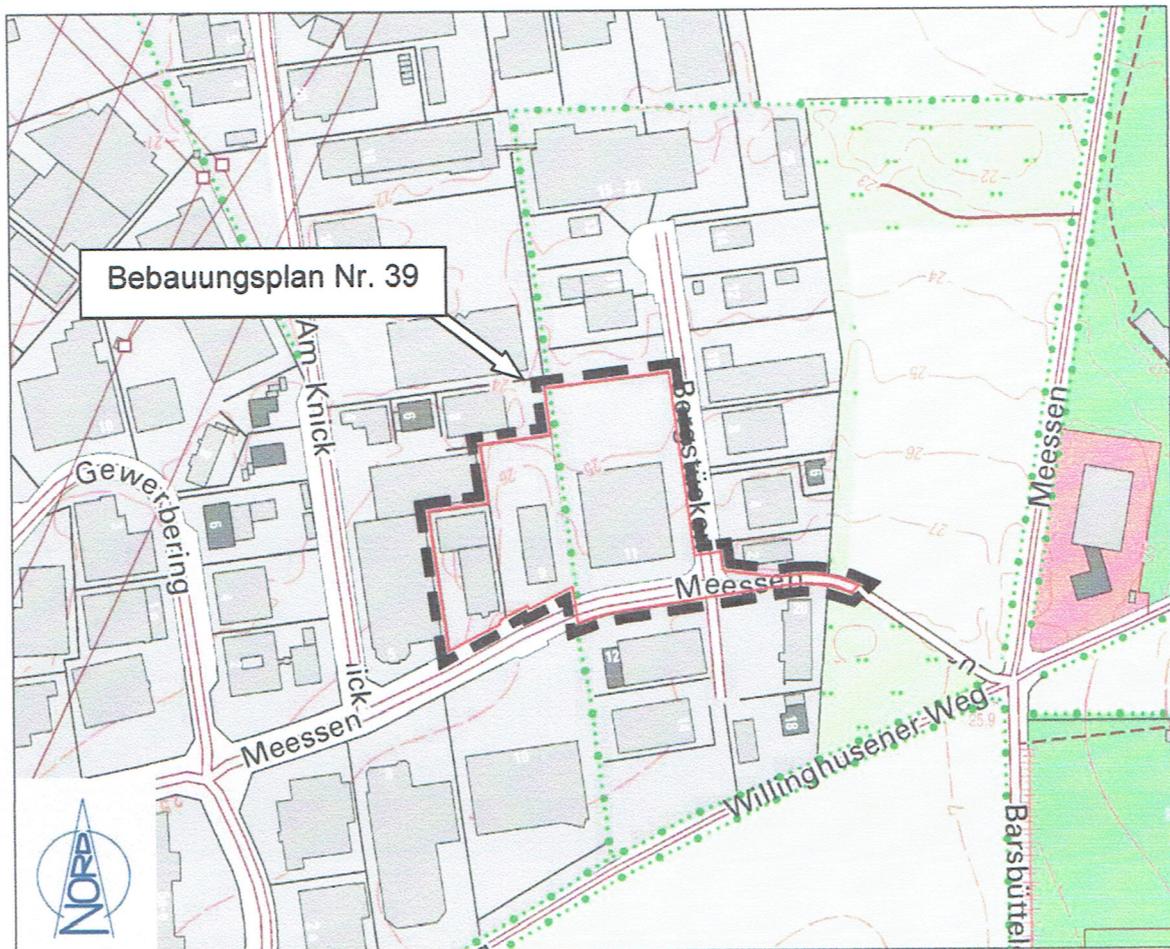


Bebauungsplan Nr. 39

für das Gebiet westlich 'Bergstücken 2 - 8', nördlich 'Meessen',
östlich 'Am Knick', südlich 'Am Knick 8'

Begründung



GEMEINDE OSTSTEINBEK

Stand: Sitzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4 Angaben zum Bestand	4
2. Anlass und Ziele der Planung	5
2.1 Anlass der Planung	5
2.2 Ziele der Planung	5
3. Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	6
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	8
3.4 Hinweise	12
3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	13
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	13
4. Kosten	13

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Landesverordnung vom 16.03.2015 (GVOBl. Sch.-H. S. 96) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes innerhalb des bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 22 und 32 überplanten Bereiches im Gewerbegebiet von Oststeinbek handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2 - Landschaftspflege und Artenschutz).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	31.10.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	31.10.2016
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	09.11.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21.11. - 22.12.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	01.03.2017

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die Gemeinde Oststeinbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) im baulichem Siedlungszusammenhang mit Hamburg mit der Aussage "Planerische Wohnfunktion" zu sehen. Gemeinden, die in einem direkten baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, sind keine eigenen planerischen Funktionen zugeordnet, da sie an der Entwicklung des zentralen Ortes oder Stadtrandkerns teilnehmen. Im Rahmen der kommunalen Planungen sollen die engen Beziehungen zwischen Oststeinbek und Glinde einerseits, sowie Glinde, Reinbek und den benachbarten Gemeinden südlich/östlich der Bille andererseits, Berücksichtigung finden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner Gesamtheit als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 erstreckt sich auf das Gebiet westlich 'Bergstücken 2 - 8', nördlich 'Meessen', östlich 'Am Knick', südlich 'Am Knick 8'. Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsrand, ca. 1,2 km von der Ortsmitte entfernt.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist gewerblich geprägt und mit verschiedenen Lager- und Produktionshallen sowie Bürogebäuden bebaut.

Grünstrukturen sind in den Randbereichen und zwischen den Hallen und Gebäuden in Form von Rasen, Gebüsch und einzelnen Bäumen anzutreffen. Zwischen den Flurstücken 26/2 und 31/7 befindet sich ein Knick, der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt ist. Östlich an das Plangebiet grenzt die Straße 'Bergstücken', südlich die Straße 'Meessen' und im Westen eine Vermögensverwaltungsgesellschaft.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Uromed, ihre Lagerflächen zu vergrößern. Dafür soll in einer ersten Phase die zurzeit genutzte Lagerhalle auf dem Flurstück 26/2 auf die freie Fläche im Norden des Flurstückes 31/7 erweitert werden. Die Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Firma Uromed. In einer zweiten Phase soll das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 31/7, nach Ablauf eines bestehenden Pachtvertrages, abgerissen werden. Es wird angestrebt, die in der ersten Phase erweiterte Lagerhalle dann auch auf die Fläche des abgerissenen Gebäudes zu vergrößern für weitere Lagerfläche und einen Bürotrakt. Die große Lagerhalle soll dann über eine Verbindung mit dem bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 31/5, von dem aus die Geschäftsabläufe des Betriebes gesteuert werden, verbunden werden.

Die Firma Uromed wächst stetig und beliefert Krankenhäuser mit urologischen Geräten. Um einen reibungslosen Ablauf des Versandes der medizinisch benötigten Artikel zu ermöglichen, beabsichtigt die Firma Uromed, ihre Lagerkapazitäten dem zukünftigen Bedarf anzupassen und - aus organisatorischen Gründen - mit dem Hauptgebäude zu verbinden. Bis zum Ablauf des Pachtvertrages des Gebäudes Meessen 9 soll in einem ersten Schritt die Lagerhalle auf dem Flurstück 26/2 auf die freie Fläche im Norden des Flurstückes 31/7 erweitert werden.

2.2 Ziele der Planung

Für das Plangebiet sind zurzeit maßgebend die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 aus dem Jahr 1989 und Nr. 32 aus dem Jahr 2004.

Da zwei Bebauungspläne die Grundstücke der Firma Uromed betreffen, hat die Gemeinde sich im Interesse der Übersichtlichkeit dazu entschlossen, nicht beide bestehenden Bebauungspläne zu ändern, sondern die Firmen-Grundstücke durch den Bebauungsplan Nr. 39 neu zu überplanen. Das führt mit dem Wirksamwerden der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 gleichzeitig zu einer Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 32 für die neu überplanten Bereiche.

Aus gemeindlicher Sicht lassen sich die Ziele der Planung wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Nutzung einer Baulandreserve als Maßnahme der Innenentwicklung;
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Verbindung von Hallen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, in dem ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Damit entspricht der zulässige Störgrad dem eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

Wie zuvor bereits ausgeführt überplant der Bebauungsplan Nr. 39 einen Teilbereich sowohl des Bebauungsplanes Nr. 22, als auch einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32. Beide Teilbereiche, und damit der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39, waren bereits zuvor als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Den Bebauungsplänen Nr. 22 und Nr. 32 lagen lärmtechnische Untersuchungen zu Grunde, die auf den Schutz umliegender Wohnbebauung, insbesondere weiter südlich des Plangebietes, abzielten. Die Einschränkung bezog (B-Plan Nr. 22 und Nr. 32) und bezieht (B-Plan Nr. 39) sich demzufolge nicht auf Nutzungen als solche, sondern ausschließlich auf den zulässigen Störgrad von gewerblichen Nutzungen. Gewerbegebiete ohne eine diesbezügliche Einschränkung befinden sich weiter nordwestlich, in größerer Entfernung zur Wohnbebauung.

In den beiden Ursprungsbebauungsplänen Nr. 22 und Nr. 32, die durch den Bebauungsplan Nr. 39 in Teilbereichen ersetzt werden, sind für die Gewerbegrundstücke flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Solche Festsetzungen werden zukünftig nicht getroffen. Grund dafür ist die Tatsache, dass die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen dem Bestimmtheitsgebot genügen müssten. Es dürfen keine Zweifel bestehen, dass Lärmgutachten im Einzelgenehmigungsverfahren die gleiche Methodik verwenden, wie die in den Bauleitplänen verwendeten Gutachten. Diese Zweifel bestehen jedoch. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 im Jahr 1989 galt die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in der Fassung vom Mai 1987. Erst die DIN 18005 in ihrer Fassung vom Juli 2002 bestimmte eine Berechnung nach DIN ISO 9613-2 (vgl. dortige Ziffer 7.5). Dies hätte beim Bebauungsplan Nr. 32 aus dem Jahr 2004 zwar berücksichtigt werden können, nicht aber die im Dezember 2006 eingeführte DIN 45691 (Emissionskontingentierung). Die Übernahme der Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 22 und Nr. 32 in den Bebauungsplan Nr. 39 würde zu unterschiedlich anzuwendenden Berechnungsmethoden für Einzelgenehmigungsverfahren führen, die darüber hinaus allesamt veraltet sind. Insofern ist der Begrenzung des Störgrades auf ein Mischgebiet mit der Möglichkeit, bei Einzelgenehmigungen auf die aktuellen Regelwerke zum Lärmschutz zurückgreifen zu können, der Vorzug einzuräumen.

Die ansonsten - unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit - allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ferner sind Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, unzulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen beeinträchtigen. Auch Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht. Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Den Vergnügungsstätten ist meistens eine erhebliche Belästigung eigen. Reißerisch aufgemachte Reklame, Lärm durch Zu- und Abfahrtsverkehr und Unruhe durch entsprechend animierte Besucher führen zu abträglichen Begleiterscheinungen, die für das gewachsene Gewerbegebiet in Oststeinbek untypisch wären und die es zu vermeiden gilt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird aufgrund des Flächenbedarfs für Gebäude, Hallen und Verkehrsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

Die großzügig festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Verbindung der Hallen. Das Baufenster ist so gewählt, dass auch die betrieblichen Rangierflächen und die Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher darin Platz finden.

Damit sich die baulichen Anlagen in das bestehende Ortsbild einfügen, ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 36,50 m über NN festgesetzt. Bei Geländehöhen, die im Mittel bei ca. 26 m über NN liegen, ergibt sich so eine absolute Gebäudehöhe von

ca. 10,00 m. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Halle auf dem Grundstück Meessen 11 hat beispielsweise eine Höhe von 26,19 m über NN, die Halle selbst eine solche von 10,00 m, so dass die FH 36,19 m über NN liegt. Dieses Maß ist aufgrund der beabsichtigten Hallenverbindungen ohne Höhenabsätze untereinander zwingend erforderlich. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen, weil von ihnen nur unwesentliche optische Beeinträchtigungen ausgehen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von maximal 10 % eines Betriebsgebäudes die festgesetzte Firsthöhe um maximal 3 m überschreiten.

Die abweichende Bauweise (a) stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Die nach der Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind dennoch zu beachten.

Im Hinblick auf die Integration zur umgebenden Bebauung und Landschaft sind zwei gestalterische Vorschriften zu Solar- und Photovoltaikanlagen einerseits, und zu Werbeanlagen andererseits aufgenommen worden.

So sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Aufständerungen sind bis zu 0,80 m zulässig, wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird. Freiflächenanlagen sind hingegen ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen, da selbständige oder überkragende Solar- und Photovoltaikanlagen mit ortsuntypischen optischen Beeinträchtigungen verbunden wären. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an Fassaden und auf Dächern zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

An Wänden von Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die betreffende Wandhöhe nicht überragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind nicht erlaubt, ebenso wie nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

Freistehende Werbeanlagen wie Pylone und Fahnenmasten sind nur bis zu einer Höhe von 6 Metern, bezogen auf die der Werbeanlage vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m²) aufgestellt werden, besteht kein Erfordernis für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine

Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (alt) bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

Das Plangebiet besteht aus den drei Flurstücken 31/5, 31/7 und 26/2. Es handelt sich um die Grundstücke 'Meessen 7, 9 und 11'. Auf dem Grundstück 'Meessen 11' steht die Lagerhalle der Firma Uromed, die aus unternehmerischen Gründen einer dringenden Erweiterung bedarf. In den Randbereichen dieses Grundstückes befinden sich Grünstrukturen in Form von Rasen, Gebüsch und Gartenhecken. Im Westen ist eine Baumreihe anzutreffen, die aus 8 Bäumen besteht. Es handelt sich um 5 Eichen (Stammumfang 170 cm, 133 cm, 2-stämmig 134 und 171 cm, 160 cm und 2-stämmig 105 und 126 cm), 2 Erlen (Stammumfang 2-stämmig 115 und 140 cm, 2-stämmig 133 und 120 cm) und einer Birke (Stammumfang 107 cm). Westlich angrenzend, am Übergang zu dem Grundstück 'Meessen 9', schließt sich ein Knick an. Der Knick ist nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt. Der Knick ist relativ licht und über längere Zeit nicht gepflegt worden. Innerhalb des Knicks befindet sich ein Baum, der als Überhälter angesehen werden kann. Der Stammumfang dieses Baumes beträgt 105 cm (gemessen in 1,0 m Höhe). Zwischen der Baumreihe und dem Knick stocken noch einige kleinere Bäume. Es handelt sich um Bäume mit einem Stammumfang von 25 - 85 cm. Da aufgrund der Festsetzungen aus den ursprünglichen Bebauungsplänen Nr. 22 und 32 nicht ersichtlich ist, wie sich genau die Knickstruktur darstellt, verständigte man sich bei einem Vor-Ort-Termin am 18. Januar 2017 mit Vertretern der UNB, der Firma Uromed, der Gemeinde und des Planungsbüros darauf, dass die Struktur insgesamt als Knick zu bewerten sei.

In den Randbereichen des Grundstückes 'Meessen 9', westlich des Knicks, befinden sich ebenfalls Rasenflächen, Gebüsch und einige Bäume. Im Norden stocken drei Bäume, die von einer Gartenhecke umgeben sind. Das westlich angrenzende Grundstück 'Meessen 7' hat in seinen Randbereichen ebenfalls Grünstrukturen wie Rasen, Gebüsch und Bäume. Die Grünstrukturen in den Randbereichen bleiben überwiegend erhalten. Ein Teil des Knicks zwischen den Grundstücken 'Meessen 9 und 11' sowie ein Teil der Gartenhecke im Norden des Grundstückes 'Meessen 9' müssen jedoch beseitigt werden.

Eine Verlagerung des Betriebes mit dem Ziel des Erhalts der Grünstrukturen kommt nicht in Betracht. In Oststeinbek gibt es, unabhängig von wirtschaftlichen Gesichtspunkten, keine geeigneten Flächen für eine Umsiedlung. Es handelt sich um einen bestehenden Gewerbestandort der Firma, der alle Voraussetzungen und notwendigen Anlagen aufweist.

Um die Verbindung der Hallen für das Erweiterungsvorhaben zu gewährleisten, muss daher ein Knickabschnitt von 83 m beseitigt werden. Die Beseitigung des Knickabschnittes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Da es sich bei Knicks um geschützte Biotop nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG handelt, wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG benötigt. Nach Rücksprache mit der UNB sollte die Knickbeseitigung

gerne analog zu den Bauabschnitten erfolgen. Das bedeutet, dass für den ersten Bauabschnitt ca. 40,0 m Knick beseitigt werden würden und der restliche Abschnitt so lange erhalten werden würde, bis der zweite Bauabschnitt umgesetzt werden kann. Dieser Vorschlag ist jedoch nicht umsetzbar, da ein Erreichen der Baustelle durch die Baufahrzeuge nicht gegeben wäre. Die Stellplatzanlage westlich des Gebäudes 'Meessen 9' kann für die Baustraße nicht genutzt werden, da die Stellplatzanlage und das Gebäude langfristig verpachtet sind. Aus diesem Grund muss der betroffene Knickabschnitt bereits komplett beseitigt werden. Der Knickabschnitt wurde im Rahmen der Knickpflege im Februar 2017 auf den Stock gesetzt und die Überhälterregelung beachtet. Der Antrag auf Knick-Beseitigung und Beseitigung der verbleibenden Überhälter wird - nach Rücksprache mit der UNB anlässlich eines Vor-Ort-Termins am 18. Januar 2017 - nach der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Oststeinbek am 27. Februar 2017 gestellt, damit eine Prüfung und die Vorbereitung der Genehmigung zum Satzungsbeschluss Ende März 2017 erfolgen kann. Sobald der Nachweis des beauftragten Biologen vorliegt, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden, kann so die Genehmigung zeitnah erfolgen.

Gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' (Erlass vom 13. Juni 2013) ist die Beseitigung eines Knicks im Verhältnis 1: 2 auszugleichen. In diesem Fall werden 83 Meter Knick beseitigt.

Innerhalb der Gemeinde Oststeinbek stehen zurzeit keine Flächen zur Verfügung, die für den Knickausgleich genutzt werden können. Zwei Flächen wurden in Betracht gezogen, jedoch ist eine dieser Flächen langfristig verpachtet und die andere durch den Bebauungsplan Nr. 30 B überplant. Eine Knickanlage wäre hier zwar theoretisch möglich, jedoch würde das eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 B notwendig machen. Eine solche Änderung hätte zur Folge, dass dann auch die im Bebauungsplan Nr. 30 B festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen neu organisiert werden müssten, weil durch eine solche Änderung der Flächenausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen nicht mehr ausreichen würde. Hinzu käme neben dem zeitlichen Gesichtspunkt die grundsätzliche Frage, ob die Gemeinde Oststeinbek als Trägerin der Planungshoheit eine solche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 B überhaupt durchführen will. Als Ausgleich für die Beseitigung des 83 m langen Knickabschnittes werden daher, nachdem zuvor die schriftliche Zustimmung der UNB eingeholt worden war, dem Knick-Ökokonto 'Knick Barnitz 2' (ÖK88-40) in der Gemeinde Barnitz insgesamt 166 m Knick zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den angrenzenden Gebüsch, Knicks und Bäumen verschiedene Vogelarten brüten, ebenso wie an den vorhandenen Gebäuden. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist, ist davon auszugehen,

dass im Plangebiet bzw. in den angrenzenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Sollte es erforderlich sein, dass Gebäude beseitigt werden, darf dies nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 16. August bis 14. März erfolgen. Wenn diese Fristen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Sollten die genannten Fristen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich durch Vorhaben artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ergeben.

Der zu entfernende Knickabschnitt könnte einen potentiellen Lebensraum für die Haselmaus darstellen. In der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen in ihrem Hauptverbreitungsgebiet. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet. Aus diesem Grunde wurden mehrere Geländebegehungen durchgeführt. Hierbei wurden keine Anhaltspunkte für das Vorkommen einer Haselmaus gefunden. Der Knick ist sehr licht, während die Haselmaus deutlich dichtere Knicks als Lebensraum bevorzugt. Dichte Brombeergebüsche kommen jedoch nicht vor. Kobel oder Fraßspuren wurden nicht gefunden. Ein Vorkommen der Haselmaus in diesem Knickabschnitt kann demnach ausgeschlossen werden.

Die Bäume und die Gebäude könnten Versteckmöglichkeiten für Fledermausarten bieten. Da die meisten Bäume jedoch noch nicht sehr alt sind und bei den älteren Bäumen keine Anzeichen auf Fledermäuse entdeckt worden sind, ist ein Vorkommen von Fledermausarten an den Bäumen im Plangebiet nicht zu erwarten. Vor Beseitigung der nach der Knickpflege verbleibenden Überhälter wird jedoch von einem Biologen geprüft, ob sich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergeben.

Das abzureißende Gebäude kann von Fledermäusen als Tagesversteck genutzt werden. Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich dort einzelne Tagesverstecke oder auch Winterquartiere befinden, darf der Abriss nicht ohne vorherige Untersuchung durch einen Sachverständigen erfolgen. Die Ergebnisse der Untersuchung, z. B. die Notwendigkeit zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere), sind zu beachten.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, wird im Plangebiet nicht erwartet.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die Beseitigung eines 83 m langen Knickabschnittes werden dem Ökokonto 'Knick Barnitz 2' (ÖK 88-40) in der Gemeinde Barnitz 166 m Knick zugeordnet.

Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28/29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände das ganze Jahr über durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollen Gebäude in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 15. August abgerissen werden, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf Brutvögel.

3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) ergeben sich nicht.

Um aus der Straße 'Bergstücken' kommenden Autofahrern ein sicheres Einbiegen in die Straßen 'Meessen' zu ermöglichen, ist ein Sichtdreieck (Sichtfeld) festgesetzt. Das Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der Straßen 'Meessen' freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einzelbäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 2,50 m Höhe zur Oberfläche der Verkehrsfläche einhält.

Im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist anzumerken, dass das Plangebiet momentan außerhalb der im Regionalen Nahverkehrsplan und den HVV-Standards festgelegten Erschließungsbereichen liegt. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in einer Luftliniendistanz von ca. 750 Metern. Voraussichtlich ab dem kommenden Jahresfahrplan ist jedoch eine Bedienung der Gewerbe- und Sondergebiete im Nordwesten von Oststeinbek vorgesehen.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Kosten

Die Gemeinde Oststeinbek hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Firma Uromed Kurt Drews KG geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 39 in ihrer Sitzung am 01.03.2017 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den **30.03.17**


Jürgen Hettwer
(Bürgermeister)