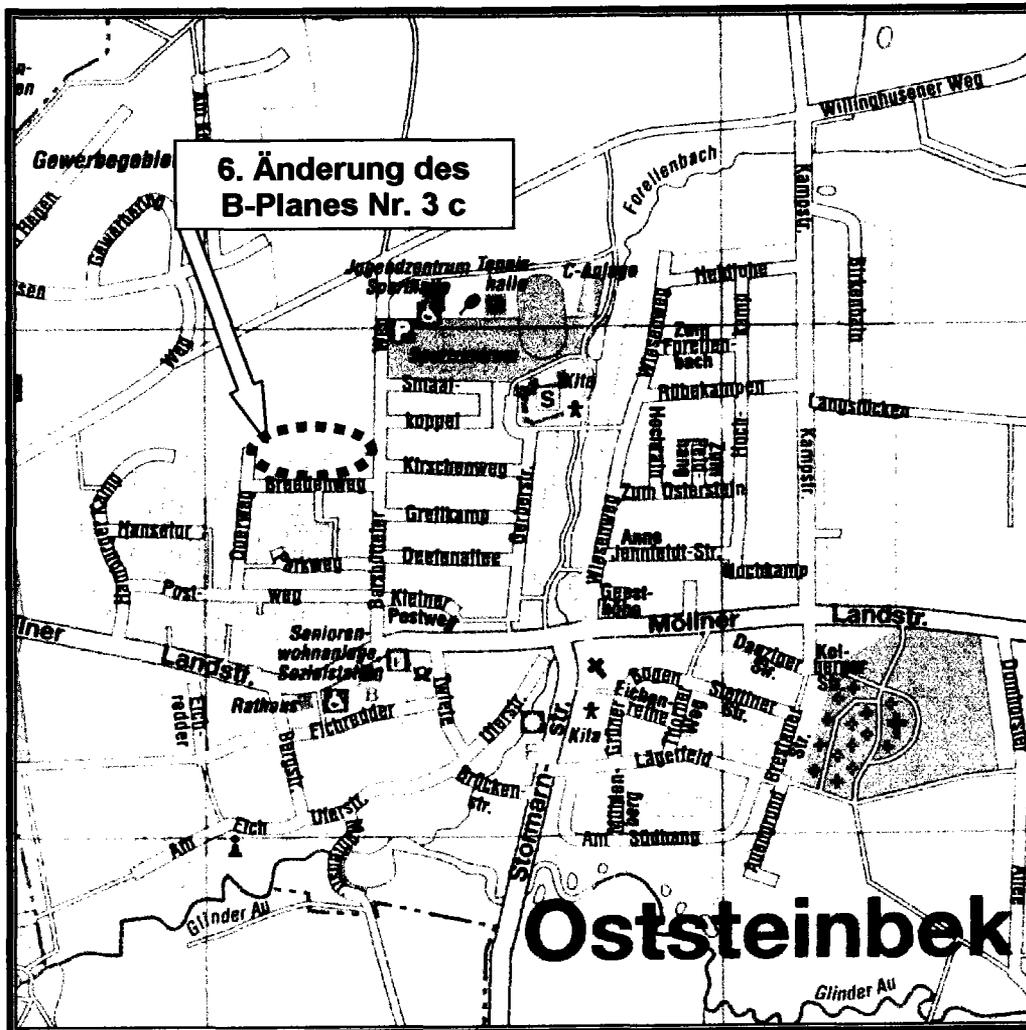


# Bebauungsplan Nr. 3 c

## 6. Änderung

für das Gebiet nördlich Breedenweg, westlich Barsbütteler Weg, östlich Querweg

### - Begründung -



**GEMEINDE OSTSTEINBEK**

**Satzung**

**2. Ausfertigung (Land)**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.4	Angaben zum Bestand .....	4
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass der Planung .....	5
2.2	Ziele der Planung .....	6
<b>3.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	7
3.2	Grünordnung .....	8
3.3	Immissionsschutz .....	10
3.4	Verkehr .....	10
3.5	Ver- und Entsorgung .....	10
3.6	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	11
<b>4.</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>11</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in ihrer jeweils seit dem 01.01.2007 gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten wird. Zwar überplant die Gemeinde parallel das nördlich angrenzende Areal (Bebauungsplan Nr. 37) großflächig mit einem Gewerbegebiet. Ein sachlicher Zusammenhang der beiden Pläne existiert allerdings nicht. Jeder der Pläne, sowohl der B-Plan Nr. 37 als auch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 3 c, werden unabhängig von dem jeweils anderen aufgestellt. Die direkte Nachbarschaft der Plangebiete ist rein zufällig. Es besteht somit kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne, wie ihn der Gesetzgeber für die Ermittlung der Grundfläche fordert.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	15.12.2008
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.03.2009
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	06.04.2009
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	15.04. - 15.05.2009
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	29.06.2009

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die Gemeinde Oststeinbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum I im baulichem Siedlungszusammenhang mit Hamburg mit der Aussage "Planerische Wohnfunktion" zu sehen. Gemeinden, die in einem direkten

baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, wird keine planerisch selbständige Funktion 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 Fächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W), der festgestellte Landschaftsplan als Siedlungsfläche dar. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit in vollem Umfang aus den übergeordneten Planungsvorgaben.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c umfasst das Gebiet nördlich des Breedenweges, westlich des Barsbütteler Weges, östlich des Querweges und südlich der angrenzenden freien Landschaft. Es handelt sich um einen 1,49 ha großen Teilbereich der Ursprungsfassung, die sich in Richtung Süden bis zum Postweg erstreckt und auch die westlich des Querweges gelegene Wohnbebauung mit erfasst. Die Ursprungssatzung erlangte Rechtskraft im Jahre 1975.

In der Folge kam es zu fünf Änderungen des Bebauungsplanes, von denen drei das jetzige Plangebiet betrafen. So wurde im Jahr 1980 die 2. (vereinfachte) Änderung wirksam, mit der neben Satteldächern auch Walmdächer als zulässig festgesetzt wurden und die Geschoss- und Grundflächenzahl (GFZ/GRZ) von 0,2 auf 0,22 angehoben wurde.

Die 3. Änderung aus dem Jahr 1984 ließ dann die Errichtung von Schwimmbecken und unterirdischen Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zu. Ferner durften seitdem ausnahmsweise Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig waren, auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die 4. Änderung im Jahr 1986 begründete dann die Zulässigkeit von Flachdächern, allerdings beschränkt auf „begründete Ausnahmefälle für Anbauten“.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Bei dem dieser Änderungsplanung zu Grunde liegendem Gebiet handelt es sich im Wesentlichen um bebaute Einzelhausgrundstücke. In zwei Fällen sind die ca. 60 m tiefen Grundstücke geteilt und mit jeweils einem weiteren Einfamilienhaus bebaut worden (Breedenweg 4 und 4 a sowie Breedenweg 16

und 16 a). Das Grundstück Breedenweg 10 ist unbebaut. In gestalterischer Hinsicht wechseln sich Verblendmauerwerk und weiß geschlämmte Fassaden ebenso ab wie steile Satteldächer und flachgeneigte Walmdächer. Auch Mansarddächer sind anzutreffen. Der Pflegezustand der einzelnen Haus- und Nutzgärten ist ebenso unterschiedlich wie die Höhe und die Materialwahl der Einfriedungen. Der nördlich des Planbereiches angrenzende Acker ist durch einen Knick abgegrenzt.

In topographischer Hinsicht ist das Gebiet nur leicht bewegt. Es fällt vom Querweg zum Barsbütteler Weg, also von Westen nach Osten, von ca. 28 m über NN um rund 2 m auf ca. 26 m über NN ab.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Gerade in den Ordnungsräumen um die Ballungszentren zeichnet sich spätestens seit den 1990-iger Jahren eine Entwicklung hin zu kleineren Grundstücken ab. Während früher noch Grundstückszuschnitte gewählt wurden, um der Nachfrage von Bauherren nach großen Nutzgärten zum Zwecke der Eigenversorgung begegnen zu können, ist dieser Aspekt im Laufe der Jahre mehr und mehr in den Hintergrund getreten. Hinzu kommt, dass die damaligen Bauherren mit den Jahren auch älter geworden sind und die Unterhaltung der Grundstücke zunehmend Schwierigkeiten bereitet. Dieser Entwicklung und einer entsprechenden Nachfrage folgend sind in verschiedenen Teilen des Gemeindegebietes bereits Nachverdichtungen ermöglicht worden, ohne dass dies zu nachbarlichen Konflikten geführt hätte. So ist beispielsweise direkt südlich des Breedenweges mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c eine weitergehende Bebauungsmöglichkeit geschaffen worden, die zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung der Gebäude in zweiter Reihe Breedenweg 9 a, 11 a und 13 a geführt hat. Insofern ist der Planungsanlass für das Gebiet nördlich des Breedenweges identisch.

Zudem besteht durch die Überplanung die Möglichkeit, das als Verkehrsfläche mit einer Breite von 10 m festgesetzte Flurstück 126/29 auf eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterliegerflurstückes 125/29 zu belastende Fläche von 3,20 m Breite zu reduzieren. Eine für die Allgemeinheit zugängliche Anbindung an das im Norden angrenzende, bisher landwirtschaftlich genutzte Gebiet wird in Folge der mit dem Bebauungsplan Nr. 37 verfolgten Planung nicht länger benötigt. Der in West-Ost-Richtung verlaufende Teil des Flurstücks 126/29, seit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes festgesetzt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, kann den Eigentümern der jeweils angrenzenden Flurstücke 127/29, 128/29, 29/19, 29/22 und 29/12 bei Interesse abveräußert werden.

## **2.2 Ziele der Planung**

Der Gemeinde Oststeinbek war bereits vor dem vom Gesetzgeber mit Wirkung zum 1. Januar 2007 eingeführten § 13 a BauGB daran gelegen, in besonderem Maße die Innenentwicklung zu fördern, um sparsam und schonend bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen umgehen zu können. Die Eröffnung der Möglichkeit zur Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung trägt diesem Gedanken Rechnung. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von untergenutzten Grundstücksflächen;
- Umnutzung einer Baulandreserve im Innenbereich.

## **3. Inhalte des Bebauungsplans**

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da der Änderungsbereich im Verhältnis zur Ursprungsfassung einen vergleichsweise geringen Anteil einnimmt, auf den zahlreiche Festsetzungen der aus dem Jahr 1975 geltenden Fassung allein mangels Betroffenheit nicht anzuwenden sind bzw. sie sich in zeitlicher Hinsicht überholt haben. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht Änderungs- und Ursprungssatzung, einschließlich der das Plangebiet betreffenden vorangegangenen Änderungssatzungen, parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein **Reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind - wie bereits in der Ursprungsfassung des B-Planes - die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als unzulässig bestimmt.

Zur Zeit ist innerhalb des Plangebietes eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,22 festgesetzt. Die Erhöhung auf eine GRZ von 0,3 trägt der geänderten Bedarfsituation nach kleineren bebaubaren Grundstücken Rechnung, liegt aber unterhalb der zulässigen Obergrenze von 0,4. Dadurch wird trotz der Möglichkeit zur baulichen Verdichtung auch zukünftig eine lockere Einfamilienhausbebauung gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenzen**), und die maximale **Firsthöhe (FH)** von 10,0 m über Straßenmitte der die Grundstücke jeweils erschließenden Verkehrsflächen, so dass trotz der Möglichkeit zur Nachverdichtung ein hohes Grundniveau an gegenseitiger Rücksichtnahme der benachbarten Grundstücke fortbestehen wird.

Diesem Ansinnen trägt auch die Festsetzung einer **Mindestgröße der Baugrundstücke** von 450 m<sup>2</sup> Rechnung. Das kleinste Grundstück innerhalb des Plangebietes (Breedeweg 16) hat eine digital ermittelte Größe von 472 m<sup>2</sup>, das größte (Breedeweg 14) eine solche von 1.167 m<sup>2</sup>. Durch diese Festsetzung wird eine nicht erwünschte, zu große Nachverdichtung in Form einer dritten Baureihe verhindert. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke Breedeweg 8 a und 10 wegen des Fortfalls der bisher festgesetzten Wegesbreite von 10,0 m. Durch eine Verschmelzung der Flurstücke 125/29 und des 10 m breiten Streifens des Flurstückes 126/29 könnte sich hier eine Grundstücksgröße von ca. 1.969 m<sup>2</sup> ergeben.

Da es sich beim Breedeweg - im Gegensatz zum Querweg und dem Barsbütteler Weg - um eine untergeordnete Verkehrsfläche handelt, in der ein durchgängiges Raumprofil nicht zwingend erforderlich ist, wird für die dort gelegenen Grundstücke die Möglichkeit eröffnet, die südliche Baugrenze zum Zwecke der Errichtung von **Wintergärten** zu überschreiten. Das Maß der Überschreitung findet allerdings seine Grenze bei einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie (= Grenze Gehweg/Grundstück), um so gfls. noch Stauraum für Pkw's auf dem Grundstück bieten zu können.

Die Errichtung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen zum Zwecke der Erschließung ist nicht vorgesehen. Die Hinterlandgrundstücke werden daher ausschließlich über private Zufahrten erreichbar sein (sog. Pfeifengrundstücke). Wegen der teilweise mehr als 30 m Entfernung zum Breedeweg und einer festgesetzten Breite von 3,20 m ist es für diese Grundstücke erforderlich, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine **Überschreitung der zulässigen GRZ** von

0,3 für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten zuzulassen, ohne dass die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit angerechnet werden.

Zulässig sind nur **Einzelhäuser mit einem Wohngebäude in offener Bauweise**. Um eine ungewollte Verdichtung zu verhindern ist bestimmt, dass maximal **2 Wohnungen** pro Wohngebäude zulässig sind.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes ist innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden Baugrenze und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen die Errichtung von **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (**Carports**) und **Garagen** unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig, da diese die Fassadenansicht nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kann abgesehen werden, wenn die Erschließung der Hinterliegergebäude auf andere Weise sichergestellt wird.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Anlagen zur Gewinnung von **Solarenergie** ebenso wie **Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandfläche.

Von der Aufnahme weiterer örtlicher Bauvorschriften wird wegen des uneinheitlichen Erscheinungsbildes, das das Areal im Laufe der Jahrzehnte angenommen hat, ohne dass dies zu Konflikten geführt hätte, abgesehen.

### 3.2 Grünordnung

Der Landtag Schleswig-Holstein hat am 6. März 2007 ein neues Landesnaturschutzgesetz beschlossen, das am 15. April 2007 in Kraft getreten ist. Darin ist die Aufstellung von Grünordnungsplänen nicht mehr vorgesehen. Grundsätzlich sind jedoch aufgrund des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes - auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines selbständigen Grünordnungsplanes - weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes und die daraus resultierende zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen.

Diese grundsätzliche Ausgleichsverpflichtung ist jedoch nicht anzuwenden für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dies ist vorliegend der Fall.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hinzu kommt, dass in der Nähe des Plangebietes keine FFH- oder Vogelschutzgebiete liegen. 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. Gleiches gilt für gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 25 LNatSchG. Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele und deren Schutzzweck können von daher ausgeschlossen werden.

Von der Aufnahme von Pflanzgeboten ist abgesehen worden, da sich innerhalb des gesamten Wohnarreals ein abwechslungsreiches Nebeneinander infolge individueller Garten- und Freianlagengestaltung ergeben hat. Die Ursprungssatzung ließ insofern durch die Formulierungen „Die Vorgartenflächen der Baugrundstücke sind bis zu den Gebäuden mit Rasen und Pflanzengruppen unter Einbeziehung freistehender Bäume zu gestalten“ und „Sämtliche nicht bebaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten“ einen breiten Spielraum zu, der für das vergleichsweise kleine Plangebiet nicht verengt werden sollte.

Aufgrund des nördlich an das Plangebiet angrenzenden, nach § 25 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes geschützten Knicks ist allerdings festgesetzt, dass innerhalb des vorgelagerten 2,0 m breiten Knickschutzstreifens die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen ebenso unzulässig ist wie die Vornahme von Aufschüttungen oder Abgrabungen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten) als auch im Allgemeinen und Besonderen Artenschutz verankert.

Anhand einer Potentialabschätzung ist festzustellen, dass eine Bestandsgefährdung geschützter Tier- oder Pflanzenarten durch die planungsrechtlich vorbereitete Nachverdichtung von gärtnerisch gepflegten Grundstücken inmitten eines Siedlungsgebietes nicht besteht. Fledermäuse wurden nicht ermittelt.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Acker stellt einen typischen Lebensraum für Arten einer extensiv gepflegten Feldflur dar. Hier üblicherweise anzutreffende Arten sind Hasen, Kaninchen, Fasan, Rebhuhn, Maulwurf, Igel und andere Säugetiere sowie Singvögel wie Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig und Goldammer. Die Fläche könnte ferner ein Jagdrevier für Sperber und Mäusebussard darstellen.

Ob alle dort vorkommenden Arten nach wie vor ausreichend ungestörte Bereiche als Lebensraum finden werden, so dass keine Verluste an Brutpopulation eintreten, ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 37 zu prüfen.

Brutvorkommen von Brutplatztreuen Arten, die ihren Brutplatz jährlich wieder aufsuchen (z. B. Saatkrähenkolonien, Greifvogelhorste, Baumhöhlenbrüter) und die auch außerhalb der Brutzeit als Wohn-, Nist- und Zufluchtstätte einzustufen wären, wurden innerhalb des hier zu betrachtenden Plangebietes nicht festgestellt.

Im Ergebnis liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

### **3.3 Immissionsschutz**

Im **Altlastenkataster** des Kreises Stormarn sind im Geltungsbereich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Kreis Stormarn, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, verpflichtet ist.

### **3.4 Verkehr**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt direkt von den umgebenden Straßen Querweg, Breedenweg und Barsbütteler Weg, die einen Bestandteil des vorhandenen Verkehrswegenetzes innerhalb des gesamten Wohnbereiches bis zum Postweg im Süden darstellen. Der Barsbütteler Weg bindet an die Möllner Landstraße an, von wo aus die Verteilung auf überörtliche Verkehrsziele vorgenommen wird. Öffentliche Parkplätze stehen innerhalb des Wohngebietes straßenbegleitend zur Verfügung.

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien, deren Haltestellen in unmittelbarer Nähe anzutreffen sind, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Diese sind verknüpft mit dem Schnellbahnnetz des HVV.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für das Plangebiet sind im Rahmen der inneren Erschließung des Gesamtareals verlegt worden.

#### Wasserversorgung:

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke GmbH" mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Versorgung mit elektrischer Energie:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die E.ON Hanse. Die Bauherren und Nutzer haben die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Gasversorgung:

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die E.ON Hanse (Hamburger Gaswerke GmbH/HEIN GAS).

Fernsprechversorgung:

Die Gemeinde Oststeinbek ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Telekom AG, T-Com, angeschlossen.

Abwasserbeseitigung:

Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die Leitungsnetze des Zweckverbandes Südstormarn. Zusätzliche Schmutz- und Regenwasserhausanschlüsse müssen kostenpflichtig hergestellt werden.

Feuerschutzeinrichtungen:

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Oststeinbek" sichergestellt.

Abfallentsorgung:

In der Gemeinde Oststeinbek führt der Kreis Stormarn die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushalten durch.

### **3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen durch Grundstücksteilungen durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

## **4. Flächen und Kosten**

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Reines Wohngebiet (WR)	14.423	96,7 %
Knickschutzstreifen	494	3,3 %
Gesamtfläche	14.917	100,0 %

Zwischen der Gemeinde Oststeinbek und dem Grundstückseigentümer Breedenweg 10 ist im Vorfeld dieser Satzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Danach trägt dieser die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses

BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 C  
DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

---

Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat diese Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c in ihrer Sitzung am 29. Juni 2009 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den 16. SEP. 2009



  
(Mentzel)  
Bürgermeister