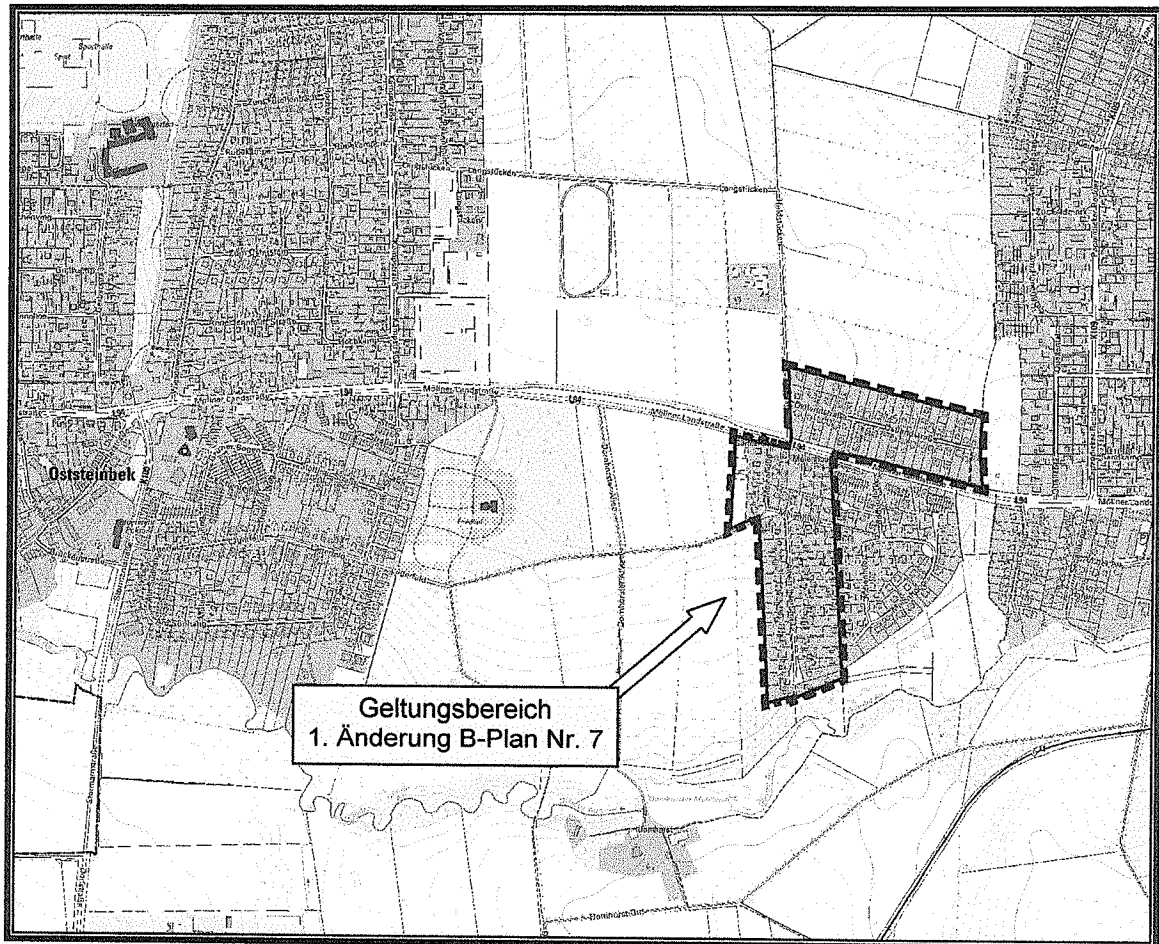


# Bebauungsplan Nr. 7

## 1. Änderung

für das Gebiet nördlich und südlich der 'Ostlandstraße', östlich der Straße 'Heidstücken', westlich der Gemeindegrenze zur Stadt Glinde, sowie südlich der 'Möllner Landstraße', westlich und östlich der Straßen 'Meienhoop' und 'Albert-Ihle-Straße', nördlich der 'Glinger Au'

### Begründung



**GEMEINDE OSTSTEINBEK**  
**Kreis Stormarn**

Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
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	Änderungsinhalte .....	6
3.2	Landschaftspflege und Artenschutz .....	8
3.3	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	9
3.4	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	10
3.5	Hinweise .....	10
<b>4.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>10</b>

**Anlage:** Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 und Anlage 2 BauGB)

# 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 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), 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) 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. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein bereits vollständig überplantes und größtenteils bebautes Gebiet, für das sich die Änderungsplanung als eine Maßnahme der Innenentwicklung auswirkt. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht 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. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Es liegt allerdings das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, da im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 32.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist. Danach darf ein Bebauungsplan mit einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies ist nach der durchgeführten Prüfung (siehe Anlage zur Begründung) der Fall.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	08.12.2014
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	08.12.2014
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	29.12.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.01. - 06.02.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	29.06.2015

## **1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I, Stand: Fortschreibung 1998, ist der Gemeinde Oststeinbek eine planerische Wohnfunktion zugeordnet. In Ziffer 5.6.3 wird u. a. ausgeführt: „Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und der engen Verflechtungen mit Hamburg kommt in der Gemeinde Oststeinbek die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen in Betracht. Den starken Entwicklungsimpulsen soll durch die innere Verdichtung der Siedlungsgebiete und Ausweisung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen im Achsenraum unter Berücksichtigung des Schutzes der schon stark belasteten Natur und Landschaft sowie des steigenden Bedürfnisses nach Naherholung Rechnung getragen werden.“

Der am 04. Oktober 2010 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) vom 13. Juli 2010 führt unter Ziffer 2.5.2 aus, dass bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne in Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf den Wohnungsbestand am 31. Dezember 2009 in den Ordnungsräumen neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % gebaut werden können. Oststeinbek ist als Gemeinde mit einer ergänzenden Wohnfunktion ausgewiesen. Als Fortsetzung der Achse Hamburg - Reinbek - Schwarzenbek liegt die Gemeinde Oststeinbek im Achsenraum Glinde/Oststeinbek.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek stellt das Plangebiet vollständig als „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 11,7 ha große räumliche Geltungsbereich liegt im Osten des Gemeindegebietes, z. T. direkt angrenzend an die Stadtgrenze zu Glinde. Es handelt sich um das Gebiet nördlich und südlich der 'Ostlandstraße', östlich der Straße 'Heidstücken', westlich der Gemeindegrenze zur Stadt Glinde, sowie südlich der 'Möllner Landstraße', westlich und östlich der Straßen 'Meienhoop' und 'Albert-Ihle-Straße', nördlich der 'Glinger Au'.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist identisch mit dem der Ursprungssatzung, die am 06. Juli 2004 in Kraft getreten ist.

## **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wurde größtenteils ab dem Jahr 1970 straßenbegleitend einreihig bebaut. Dabei wurden beidseitig der 'Ostlandstraße' sowie westlich der Straße 'Meienhoop' und östlich der 'Albert-Ihle-Straße' sehr große bzw. sehr tiefe Grundstücke der Planung zu Grunde gelegt. Dieser Tatsache wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Jahr 2004 Rechnung getragen, indem man dem schon damals vorhandenen Gedanken zur Nachverdichtung entsprach

und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in der 2. Reihe schuf.

Im Plangebiet vorhanden sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser, ganz überwiegend mit symmetrisch geneigten Dächern. Ansonsten stellt sich das Plangebiet in seiner baulichen Gestaltung aufgrund seiner langen zeitlichen Entwicklung nicht einheitlich dar. Aus diesem Grund sah man auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Jahr 2004 davon ab, detaillierte Vorgaben in die Satzung aufzunehmen.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet leicht bewegt. Es steigt von Südwesten nach Nordwesten von ca. 21 m über NN auf ca. 31 m über NN und fällt von dort in Richtung Nordosten auf ca. 22 m über NN.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Innerhalb des Plangebietes ist es zur Errichtung eines Gebäudes gekommen, das sich deutlich von den übrigen Häusern abhebt. Auch wurden an die Gemeinde Anfragen zum Abriss und - zum Teil - zur vom Bebauungsplan Nr. 7 abweichenden Neubebauung gestellt. Aufgrund des vorhandenen Bestandes an Altgebäuden ist davon auszugehen, dass derartige Anfragen künftig in zunehmendem Maße gestellt werden. Ferner gibt es noch eine Reihe unbebauter Grundstücke im Plangebiet, die die Gemeinde veranlasst haben, darüber nachzudenken, ob die vorhandenen Festsetzungen als Steuerungselemente für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichen.

Derzeit existieren folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, teilweise in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3,
- bis zu 10 % Überschreitung der GRZ für Wintergärten,
- 1 Vollgeschoss als Höchstmaß,
- Sockelhöhe max. 60 cm über dem gewachsenen Boden,
- Drempehhöhe (Maß der Schnittlinie der Fassade zwischen Oberkante Rohdecke Obergeschoss und Oberkante Dachhaut) der Hauptgebäude max. 1,80 m,
- Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m<sup>2</sup> (in einem Teilgebiet).

Im Ergebnis der Überlegungen können die sich aus der Planzeichnung ergebenden Festsetzungen durchaus unverändert bleiben. Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen besteht allerdings Handlungsbedarf, um einerseits in der Vergangenheit aufgetretenen Interpretationsmöglichkeiten den Raum zu nehmen und andererseits einer ungewollten Nutzungsdichte und unmaßstäblichen Entwicklung zu begegnen.

## **2.2 Ziele der Planung**

Die Gemeinde Oststeinbek beabsichtigt, ein planerisch als allgemeines Wohngebiet bereits vorbereitetes Areal durch einige geänderte, aktualisierte bzw. ergänzte Festsetzungen in seiner Maßstäblichkeit und Nutzungsdichte zu erhalten und gleichzeitig weiter zu entwickeln. Dem § 1 Abs. 5 BauGB wird dabei Rechnung getragen, wonach "die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll".

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;
- Nutzung von Baulandreserven im Innenbereich.

## **3. Inhalte des Bebauungsplanes**

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 eine Kombination beider Varianten gewählt. So bleibt die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 aus dem Jahr 2004 unverändert gültig. Die textlichen Festsetzungen hingegen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht nur punktuell, sondern insgesamt im Interesse einer leichteren Übersichtlichkeit neu verfasst.

### **3.1 Änderungsinhalte**

Die am 06. Juli 2004 in Kraft getretene Fassung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird - neben rein redaktionellen Anpassungen - wie folgt geändert:

- Es wird zusätzlich festgesetzt, dass die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen maximal 9,00 m betragen darf. - Die bisherige Festsetzung '1 Vollgeschoss als Höchstmaß' in Verbindung mit maximal zulässigen Sockel- und Drempehöhen hat sich als Begrenzung der Höhenentwicklung als nicht ausreichend erwiesen. Staffel- und sonstige Nicht-Vollgeschosse im Sinne der LBO würden ohne das zusätzliche Regulatorisch weiterhin für das Plangebiet untypische Bauhöhen ermöglichen.

- Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird nicht mehr der gewachsene Boden, sondern der jeweilige, das Grundstück erschließende, Abschnitt der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. - Dem 'gewachsenen Boden' als Bezugspunkt fehlt es, insbesondere nach durchgeführten Erdarbeiten, an einer hinreichenden Bestimmtheit. Dies ist bei dem 'jeweiligen, das Grundstück erschließenden, Abschnitt der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche' anders, da alle öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgebaut sind. Die Höhenschichtlinien nach der topographischen Karte laufen ganz überwiegend entsprechend den Straßenverläufen 'Ostlandstraße' und 'Albert-Ihle-Straße', so dass es signifikante Höhenunterschiede ( $> 1$  m) bei weiter von den Straßen entfernt liegenden Grundstücken, die eine Einzelfallbetrachtung erforderlich machen würden, nicht gibt. Im Zweifelsfall ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt maßgeblich.
- Es wird zusätzlich festgesetzt, dass Hauptgebäude symmetrisch geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von  $28^\circ$  aufzuweisen haben. - Das ansonsten in gestalterischer Hinsicht nicht einheitliche Plangebiet ist geprägt von Hauptgebäuden mit geneigten Dächern. Es überwiegen Satteldächer. Diese Tatsache wird zum Anlass genommen, zumindest dieses Gestaltungselement zu bewahren und festzusetzen. Gleichzeitig haben geneigte Dächer Einfluss auf die Höhenentwicklung von Gebäuden und bestimmen deren Gesamthöhe entscheidend mit.
- Auf die bisher festgesetzten maximal zulässigen Sockel- und Drempelhöhen wird verzichtet. - Die im Bebauungsplan Nr. 7 vorhandene Definition der Drempelhöhe ist hinsichtlich der Formulierung 'Oberkante Rohdecke Obergeschoss' auslegungsfähig, was sich in einem zurückliegenden bauaufsichtlichen Verfahren gezeigt hat. Die nun vorhandenen Festsetzungen 'ein Vollgeschoss als Höchstmaß', 'Mindestdachneigung von  $28^\circ$ ' und 'Firsthöhe maximal 9,00 m' sind für die Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden ausreichend, so dass es Detailregelungen zur Sockel- und Drempelhöhe nicht bedarf.
- Die bisherige Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (zwei pro Wohngebäude oder eine pro Doppelhaus-Hälfte) wird dahingehend ersetzt, dass je angefangene  $600$  m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist. - Die Anzahl der Wohneinheiten kann bezogen auf die Grundstücksfläche oder bezogen auf Gebäude festgesetzt werden. Uneindeutige Konstellationen sind zu vermeiden. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass es sich bei einer Doppelhaus-Hälfte (wie auch bei einem Reihenhaus) um ein Wohngebäude handelt. Nach der bisherigen Festsetzung sind pro Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Andererseits ist zugleich festgesetzt, dass pro Doppelhaus-Hälfte nur eine Wohnung zulässig sein soll. Die Festsetzung ist somit hinsichtlich Doppelhaus-Hälften nicht eindeutig. Hinzu kommt, dass die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von nur einer Wohnung in einem Wohngebäude rechtlich problematisch ist. Eine derartige Festsetzung ist städtebaulich kaum zu begründen und somit auch nicht zulässig (Übermaßfestsetzung). Die nun gewählte Bezugnahme auf die Grundstücksfläche kommt der Intention der Gemeinde, eine untypische Siedlungsdichte zu vermeiden am nächsten. Die Grundstücksgrößen im Plangebiet liegen zwischen  $377$  m<sup>2</sup> und  $1.683$  m<sup>2</sup>, wobei zu berücksichtigen ist, dass Grundstücksteilungen z. T. durchgeführt worden sind, teilweise bebaubare Grundstücke aber auch noch

ungeteilt anzutreffen sind. Diese Grundstücke liegen hauptsächlich in der 'Ostlandstraße' und in der 'Albert-Ihle-Straße'. Die Teilungen werden dazu führen, dass nach der nun getroffenen Festsetzung ('je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig') und den sich nach der Teilung ergebenden Grundstücksgrößen auf den bisher ungeteilten Grundstücken zwischen 2 und 4 Wohnungen zulässig sein werden.

- Es wird ein Hinweis aufgenommen, wonach die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, im Rathaus der Gemeinde Oststeinbek, Fachbereich III, Obergeschoss, Zimmer 107, eingesehen werden kann. - Der Kreis Stormarn hat im Zusammenhang mit einer anderen Planung auf einen Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes hingewiesen. Darin wird ausgeführt: „Wenn erst eine in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift abschließend bestimmt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, ist den dargelegten rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 3 BauGB bekannt macht. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist.“ (vgl. BVerwG, Beschl. v. 29.7.2010 - 4 BN 21/10). Die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 08. 'Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen' nimmt Bezug auf eine DIN-Vorschrift. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich erst durch Hinzunahme der DIN 4109.
- Die Satzung wird mit Hinweisen ergänzt, die das potentielle Auftreten von Bodendenkmalen und Altlasten betreffen sowie einem Hinweis auf das Grundstück Ostlandstraße 17, auf dem ein ehemaliger Fuhrbetrieb mit einer Eigenverbrauchtankanlage stand. Eine derartige Nutzung ist altlastenrelevant.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten allerdings nur in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass vorliegend wegen der zulässigen Grundflächen von ca. 32.000 m<sup>2</sup> grundsätzlich eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung durchzuführen wäre. Bei der Aufstellung des für das Plangebiet maßgebenden Bebauungsplanes Nr. 7 wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der u. a. Ausgleichsmaßnahmen für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe zum Inhalt hatte. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden keine neuen ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet, insbesondere bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 im Verhältnis zur Ursprungssatzung unverändert. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt. Auch hinsichtlich der übrigen



Schutzgüter werden sich keine Änderungen ergeben.

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 aus dem Jahr 1998 sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten.

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 teilweise angrenzenden Knicks verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebietes 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 14. März erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Änderungen in erschließungstechnischer Hinsicht zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 7 ergeben sich nicht.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der L 94 ('Möllner Landstraße') in Höhe der Einmündung 'Meienhoop'. Die Haltestelle 'Oststeinbek, Meienhoop' wird durch die Linien 133, 233, 433, 733 sowie von der Nachtbuslinie 619 bedient. Die Linie 133 bindet das Plangebiet Montag - Sonntag in Richtung U Steinfurther Allee im 10-Minuten-Takt an, ebenso im 10-Minuten-Takt nach Glinde. Bis 'Neuschönningstedt, Haidkrug' besteht ein 20-Minuten-Takt (Hauptverkehrszeit Montag - Freitag 10-Minuten-Takt), nach Trittau ein 60-Minuten-Takt.

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

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

### **3.5 Hinweise**

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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 Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

Auf dem Grundstück Ostlandstraße 17 stand ein ehemaliger Fuhrbetrieb mit Eigenverbrauchstankanlage. Eine derartige Nutzung ist altlastenrelevant. Für den genannten Altstandort ist bisher keine Bewertung erfolgt. Zur Klärung, ob ein Altlastenverdacht vorliegt, ist die Fläche durch einen Altlastensachverständigen (anerkannt nach § 18 BBodSchG) zu bewerten und ein eventueller Untersuchungsbedarf festzustellen. Der Sachverständige hat die notwendigen Schritte im Vorwege mit dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises abzustimmen. Hierzu sind auch Altunterlagen wie z. B. Bauakten zu recherchieren. In einer schriftlichen Stellungnahme beschreibt der Sachverständige die Ergebnisse und die ggf. notwendigen Maßnahmen. Im Ergebnis kann eine orientierende Untersuchung hinsichtlich des Altlastenverdachts notwendig werden, um gesundes Wohnen und Arbeiten nach Baugesetzbuch (im Sinne des Bodenschutzrechts) zu gewährleisten.

## **4. Kosten**

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 14. Oktober 2014 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 22. Oktober 2014 erteilt.

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 in ihrer Sitzung am 29. Juni 2015 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den 14.07.2015

  
.....  
**Jürgen Hettwer**  
**(Bürgermeister)**

**Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a und Anlage 2 des BauGB**

Ziffer	Prüfkriterien	Ergebnis	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
<b>1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Bauleitplan präzisiert Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Nutzungsdichte.	( - )
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der Bauleitplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.	( - )
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bauleitplan berücksichtigt die Bodenschutzklausel und wird für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Der Plan entspricht den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	( - )
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Der Bauleitplan weist auf die einzuhaltenden Fristen bei etwaigen Gehölbeseitigungen hin. Mit dem Bauleitplan selbst sind keine umweltbezogenen bzw. gesundheitsbezogenen Probleme verbunden.	( - )
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Der Bauleitplan berücksichtigt die Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB und fördert die nationale Nachhaltigkeitsstrategie.	( - )
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen der bereits jetzt zulässigen Nutzungen sind auch weiterhin gegeben. Grundsätzlich sind die Auswirkungen umkehrbar. Der Bauleitplan bereitet keine zusätzlichen Auswirkungen vor.	( - )
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Die Auswirkungen haben keinen kumulativen und/oder grenzüberschreitenden Charakter.	( - )
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen verbunden.	( - )

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen ersichtlich. Die bereits jetzt zulässigen Auswirkungen erstrecken sich auf den Planbereich.	( - )
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Mit der Planung sind keine Auswirkungen/Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe und die Intensität der Bodennutzung verbunden. Umweltqualitätsnormen und/oder Grenzwerte werden nicht überschritten.	( - )
2.6	<b>folgende Gebiete:</b>		
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	keine Betroffenheit	( - )
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit	( - )
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit	( - )
2.6.4	Biosphärenreservate und Landesschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Betroffenheit	( - )
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit	( - )
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des WHG,	keine Betroffenheit	( - )
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Betroffenheit	( - )