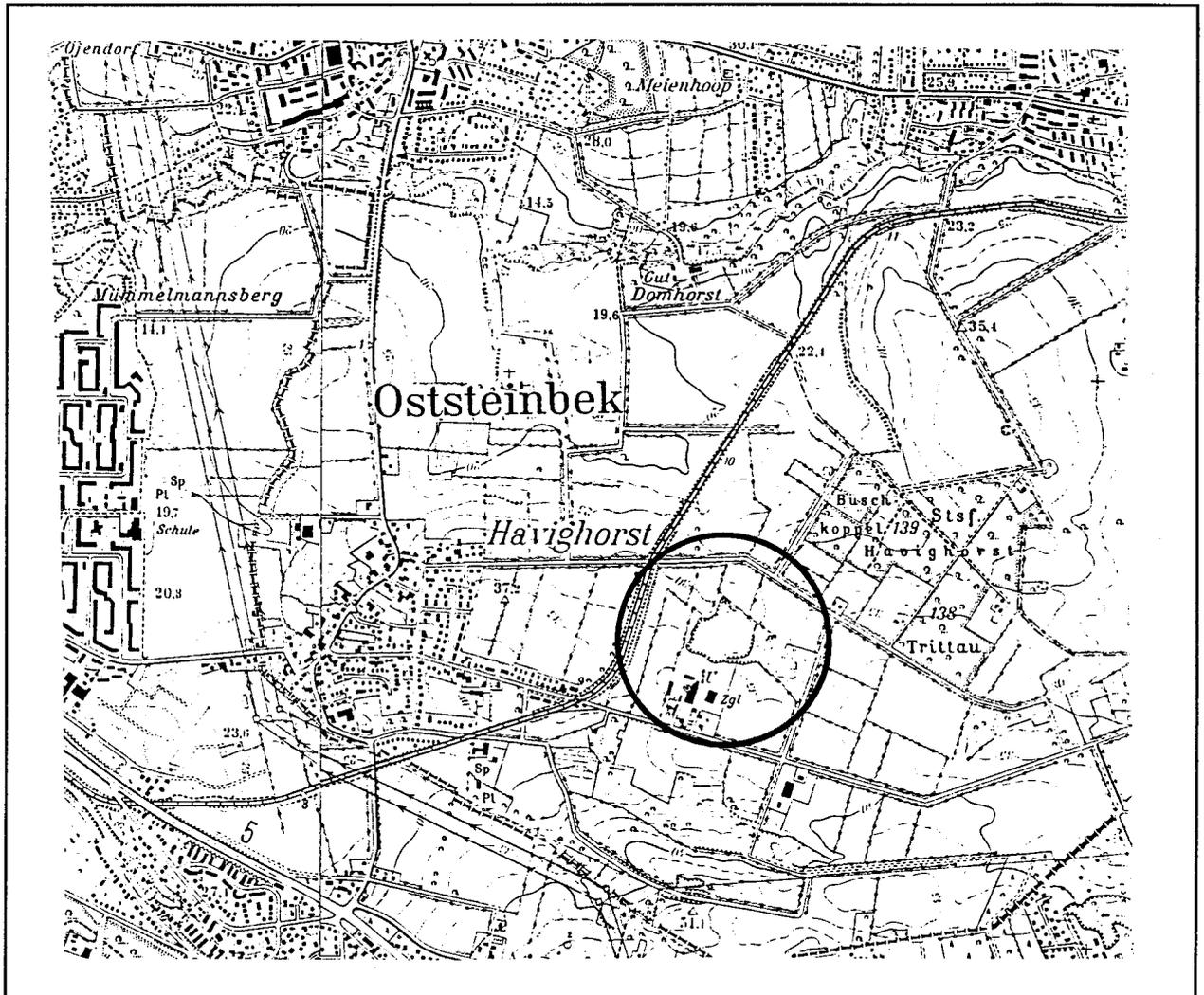


Erläuterungsbericht

zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Oststeinbek
(Kreis Stormarn)

Gebiet: Betonwerke Havighorst
Nördlich "Ziegeleistraße",
südlich "Waldweg",
östlich "AKN-Eisenbahnstrecke" und
westlich Verbindungsweg "Waldweg" zur "Ziegeleistraße"



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Telefax: 0451 / 8 79 87-22

Planungsstand:

ENDGÜLTIGER BESCHLUSS
3. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

des Erläuterungsberichtes zur

23. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Oststeinbek

(Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes..	Seite 3
1.1	Gesetzliche Grundlagen.....	Seite 3
1.2	Kartengrundlagen.....	Seite 3
1.3	Vorgaben des Regionalplanes.....	Seite 3
1.4	Landschaftsschutz / Landschaftsplan.....	Seite 3
2.	Lage des Plangeltungsbereiches.....	Seite 4
3.	Derzeitige Nutzung.....	Seite 4
4.	Ziele der Planung.....	Seite 4
5.	Inhalt der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	Seite 6
6.	Landschaftspflegerische Belange.....	Seite 6
7.	Allgemeine Angaben zur Ver- und Entsorgung.....	Seite 6
a)	Wasserversorgung.....	Seite 6
b)	Versorgung mit elektrischer Energie.....	Seite 7
c)	Gasversorgung.....	Seite 7
d)	Fernsprechversorgung.....	Seite 7
e)	Beseitigung des Schmutzwassers.....	Seite 7
f)	Beseitigung des Oberflächenwassers.....	Seite 7
g)	Feuerschutzeinrichtungen.....	Seite 7
8.	Altlasten.....	Seite 7
9.	Beschluß über den Erläuterungsbericht.....	Seite 8
	Arbeitsvermerke.....	Seite 8

1. Grundlagen für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902, Art. 4, S. 2903),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22. Januar 1991).
- d) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 LBO `94 (GVOBl. S.-H. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.10.1998 (GVOBl. S.-H. S. 303).

1.2 Kartengrundlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1: 5000.

1.3 Vorgaben des Regionalplanes

Die Gemeinde Oststeinbek ist 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, wurde keine planerische Funktion zugeordnet, da sie an der Entwicklung des zentralen Ortes oder Stadtrandkerns teilnehmen. Der Ortsteil Havighorst ist nicht als "baulicher Zusammenhang mit Hamburg" dargestellt.

1.4 Landschaftsschutz/Landschaftsplan

Für die Gemeinde Oststeinbek besteht ein Landschaftsplan.

Der Bereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nach der Karte zur "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Oststeinbek" vom 26.03.1970 außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

2. Lage des Plangeltungsbereichs

Der Bereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Außenbereich im Osten des Ortsteiles Havighorst. Im südlichen Bereich (als SO-Gebiet dargestellt) befinden sich Beton-Fertigungs- und -veredelungsbetriebe, die in Nachfolge der ehemals hier ansässigen Ziegelei entstanden sind.

Der nördliche Geltungsbereich umfaßt überwiegend die ehemaligen Ton-Abbauflächen, die sich heute als Wasserflächen darstellen. Ein Großteil dieser Abbauflächen ist als "Altlastenverdachtsfläche" zu bewerten.

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich der 23. Änderung, im Osten die Straße "Waldweg", teilweise Flächen für die Landwirtschaft. Im Süden grenzt an den vorhandenen Gewerbebetrieb die "Ziegeleistraße".

3. Derzeitige Nutzung

Die jetzigen Betriebe produzieren überwiegend

Beton- und Baustoffe, wie z.B. Steine, Borde, Pflasterungen, Platten usw.,

Beton-Fertigteile wie z.B. Betonrohre für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Kläranlagen oder -teile,

einschließlich der zur Fertigstellung und Veredelung dieser Produkte erforderlichen Teile

oder entwickeln neue Techniken für die Betonindustrie, besonders Maschinen und Formen zur Herstellung neuer Produkte im Rahmen der Produktionspalette.

4. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (und parallel dazu des Bebauungsplanes Nr. 28) will die Gemeinde den ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung und die Abrundung der betriebsspezifischen Einrichtungen schaffen.

Da das überplante Baugebiet einerseits im Außenbereich bereits vorhanden ist und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegeben sind, andererseits jedoch betriebsnotwendige Erweiterungen zum Erhalt des Betriebes und der damit verbundenen Arbeitsplätze zwingend notwendig sind, ist ein Planerfordernis nach § 1 Absatz 3 BauGB gegeben.

Auf Grund der landesplanerisch bestimmten Lage der Betriebe im Achsenzwischenraum nach dem Regionalplan I des Landes Schleswig-Holstein, deren planungsrechtlichen Lage im Außenbereich sowie der speziellen Art und der Produktionsabläufe der Betriebe mit den hierzu erforderlichen betriebsspezifischen Einrichtungen, wie Spezialmaschinen, Laboratorien, dem notwendig hohen Grad versiegelter Flächen, unterscheidet sich das Baugebiet wesentlich von den Baugebieten im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO bzw. des § 1 Absatz 2 Ziffern 1 bis 9 BauNVO.

Auch die gegebene einseitige Nutzungsstruktur der Betriebe als Betonfertigungs- und -veredelungsbetriebe spricht gegen entsprechende Ausweisungen.

Ebenso könnten die für die Entwicklung der Betriebe notwendigen Ausschlüsse verschiedener in anderen Gebieten allgemein zulässiger Nutzungen (auch innerhalb z.B. eines Gewerbegebietes) die "Allgemeine Zweckbestimmung" des betreffenden Baugebietes nicht mehr gewährleisten.

Dadurch wird eine Darstellung nach der "Besonderen Art der baulichen Nutzung" (Baugebiet) als Sondergebiet nach § 1 Absatz 2 Ziffer 10 BauNVO erforderlich. Durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28, etwa für den gleichen Plangeltungsbereich, soll ein "Sonstiges Sondergebiet" nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Die Darstellung als "Sondergebiet" nach § 1 (2) 10 BauNVO (und die Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes als "Sonstiges Sondergebiet" nach § 11 BauNVO) wird durch die besondere Nutzung "Beton" (für Betonverarbeitung) ergänzt, um der Funktion der Betriebe zu entsprechen und die notwendigen textlichen Festsetzungen innerhalb des verbindlichen Bauleitplanes treffen zu können.

Der mit dieser Festsetzung verbundene Festsetzungsgehalt ist von der Gemeinde gewollt, da sich dieser keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO genannten Gebietstypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht erreichen läßt. Damit wird eine "einfache Lösung" der städtebaulichen Zielsetzungen gefunden (siehe hierzu auch <BauR 6/97> Seiten 973 und 974 sowie >Fickert / Fieseler -Baunutzungsverordnung-<, 8. Aufl. Seite 719).

Bisher wurde dieser Betrieb durch die Darstellung als "Gewerbegebiet" nach § 1 (2) 8 BauNVO im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Durch die vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplanes soll den betriebsspezifischen Belangen der Unternehmen Rechnung getragen und die Belange des Naturschutzes mit der Landschaftspflege beachtet werden.

5. Inhalt der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Fläche des bisherigen Gewerbegebietes wird durch die 23. Änderung nunmehr als "Sondergebiet" nach § 1 (2) 10 BauNVO mit einer Gesamtgröße von 4.85 ha im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt. Die bisher nach Osten über den Bereich der Betriebe hinausgehende GE-Ausweisung wird zu Gunsten einer flächenmäßig gleichen Ausdehnung der Betriebsfläche nach Norden reduziert und als "Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 (2) 9a BauGB dargestellt.

Etwa parallel zur Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Gemeinde der Bebauungsplan Nr. 28 für diesen Geltungsbereich aufgestellt. Dabei erfolgt für das Betriebsgelände eine Festsetzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet" mit der besonderen Zweckbestimmung über die Art der Nutzung als "Beton" als Kurzbegriff für "Betonverarbeitung".

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes weist eine Wasserfläche nach § 5 (2) 7 BauGB mit einer Größe von rund 3,22 ha, eine Grünfläche nach § 5 (2) 5 BauGB in Verbindung mit § 5 (2) 10 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von rund 5.39 ha, eine Waldfläche von rund 0.78 ha sowie Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 (2) 9a BauGB von 0,43 ha aus.

Nach § 5 (3) BauGB wurde die Altlastenfläche Nr. 134 aufgenommen. Im Bereich der Wasserfläche befindet sich eine vor- und frühgeschichtliche Siedlungsstelle, die nach § 5 (4) BauGB übernommen wird.

Der Gesamtbereich der Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 14.67 ha.

6. Landschaftspflegerische Belange

Durch die Darstellungen von Grünflächen sowie "Maßnahmenflächen" und durch die Beachtung des zum Bebauungsplan Nr. 28 erstellten Grünordnungsplanes werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt.

7. Allgemeine Angaben zur Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

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

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die SCHLES-WAG AG mit elektrischer Energie versorgt.

c) Gasversorgung

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt.

d) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Oststeinbek ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Bundespost - Telekom - angeschlossen.

e) Beseitigung von Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über das Leitungsnetz des "Zweckverbandes Südstormarn".

f) Beseitigung des Oberflächenwassers

Die Beseitigung bzw. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers obliegt dem "Zweckverband Südstormarn" mit seinem Sitz in Glinde.

g) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Oststeinbek wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Oststeinbek" sichergestellt.

8. Altlasten

Im Bereich des Tonteichgebietes befindet sich eine Altablagungsfläche, die im Altlastenkataster des Kreises unter der Nr. 134 geführt wird. Es wird vermutet, daß Hausmüll und ähnliche Abfälle, Bauschutt und sonstige Abfälle in dem Bereich abgelagert wurden. Sie wird in der Kategorie II mit der Bewertungszahl 35 geführt.

Der Kreis Stormarn hat hierzu die Forderung erhoben, über ein Sachverständigengutachten nachzuweisen, daß diese Fläche für eine Grünlandnutzung benutzbar ist oder ob kontaminierte Auffüllungsbereiche bestehen. Bei der Aufnahme von Versiegelungen sollten Sachverständige hinzugezogen werden.

Die Gemeinde hat hierzu im Rahmen der Abwägung festgestellt, daß die zu untersuchende Fläche zu etwa 90% aus Wasserflächen besteht, die restlichen Flächen (ca. 10%) aus Uferbereichen und Wald. Es erfolgt in diesem Bereich keine Änderung der bisherigen Nutzung, mit Ausnahme von Einschränkungen der Beweidung.

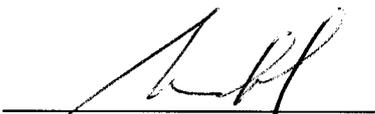
Die Gemeindevertretung vertritt die Auffassung, daß durch Untersuchungen im Wasser-, Ufer- und Waldbereich (auch bei möglicher Kontaminierung) möglicherweise größere Schäden entstehen und hält daher entsprechende Maßnahmen für nicht vertretbar.

9. Beschluß über den Erläuterungsbericht

Der vorstehende Erläuterungsbericht zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 02.03.1999 beschlossen.

Oststeinbek, den 22. MRZ. 1999.....

Gemeinde Oststeinbek


Der Beauftragte
gemäß § 127 Gemeindeordnung

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22

Aufgestellt am: 14.05.1997
10.07.1997
06.02.1998
24.11.1998
14.02.1999

Lübeck, den 03. März 1999



(Planverfasser)