

GEMEINDE OSTSTEINBEK

Flächennutzungsplan

30. Änderung

- ERLÄUTERUNGSBERICHT -

Bereich: Ortsteil Havighorst,
nördlich und westlich Bebauung Dorfstraße, östlich Landesgrenze
zu Hamburg,

1. südlich Am Steinbeker Hof
2. Dorfstraße 22
3. westlich und nördlich der Bebauung Dorfstraße Hausnummern
2 - 20, östlich der Landesgrenze zu Hamburg

Inhalt

	Seite
1. Lage und Abgrenzung	2
2. Planungsanlass und -ziele	2
3. Inhalt der 30. Änderung	3
4. Immissionsschutz	4
5. Ausgleichsmaßnahmen	4 a
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung ,	5

1. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst drei Teilbereiche im Nordwesten des Ortsteils Havighorst von insgesamt ca. 6 ha. Das Gebiet 1 südlich der Straße „Am Steinbeker Hof“ wird zur Zeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die arrondierte Fläche schließt eine Lücke in der vorhandenen Bebauung. Südlich angrenzend wird eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Bei dem Gebiet 2 handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die in der rechtsgültigen Fassung als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Sie soll als Freifläche mit Anbindung an den Ortskern erhalten bleiben. Das Gebiet 3 ist bereits überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebsanlagen geprägt. Im Südwesten an der Dorfstraße ist eine Baureihe durch Wohngebäude auch unter der E-Freileitung geschlossen. Im rückwärtigen Bereich wird eine Grünlandfläche mit überplant, die eine Bebauung in zweiter Reihe zulässt. Die Bauflächen zur Abrundung sind vom Umfang her insgesamt gering, sie umfassen 6 Baugrundstücke. Die Teilbereiche grenzen mit ihren Eckpunkten aneinander.

2. Planungsanlass und -ziele

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht in den überplanten Bereichen Flächen für die Landwirtschaft und - im Westen nördlich der Dorfstraße - ein Dorfgebiet vor. Diese Ausweisung entspricht nicht in jedem Falle den tatsächlichen Gegebenheiten und der Entwicklung des letzten Jahrzehnts. Teils sind landwirtschaftliche Flächen bereits bebaut worden, teils deckt sich die ausgeübte Bodennutzung nicht mit der ausgewiesenen. Zudem sind zukünftige Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe nach Westen zu ordnen und die Schaffung einer verbindlichen Abgrenzung zur freien Landschaft erforderlich. Ziel der Änderung ist daher, die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ abzuändern in „Dorfgebiete“ und „Wohnbauflächen“ sowie in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft“, die für den durch die Planänderung ausgelösten - und für späteren Bedarf - vorgehalten wird. Innerhalb des Gebietes 3 wird im Westen die erste Baureihe geändert von „Dorfgebiete“ in „Wohnbauflächen“.

Die Planänderung entspricht den übergeordneten Vorgaben des Entwicklungsgutachtens Stormarn/Hamburg und den Zielsetzungen des Regionalplans 1998 für den Planungsraum I, nach denen der nicht direkt im Achsenraum gelegene Ortsteil Havighorst seine örtliche Identität als ländliche Siedlung bewahren und eine geringfügige Entwicklung entsprechend dem örtlichen Bedarf stattfinden soll. Die Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten trägt mit dazu bei, zukünftig eine eindeutige Begrenzung der Ortslage nach Westen und die Gestaltung des Ortsrands als Übergang zur freien Landschaft festzulegen. Die Ausweisung von 6 Baugrundstücken befindet sich im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteils Havighorst, zumal im Hauptort Oststeinbek, der im Verdichtungsraum Hamburg gelegen ist, selbst kaum noch Flächen existieren, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung anbieten. Dies macht auch die Wohneinheitenentwicklung seit 1995 mit einem Zuwachs von nur 2,8 % deutlich.

Die 30. Änderung ist Voraussetzung für das parallel durchgeführte Verfahren der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25, das der geänderten Situation im Detail Rechnung trägt.

3. Inhalt der 30. Änderung

In Anlehnung an die dörfliche Struktur des östlich angrenzenden Baugebietes werden die rückwärtigen Flächen der Grundstücke westlich der Dorfstraße ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen. Auf diesen Flächen befinden sich schon überwiegend landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Die Erweiterungsfläche südlich der Straße „Am Steinbeker Hof“ für 4 Baugrundstücke bindet die dörfliche Wohnbebauung im Außenbereich an die zusammenhängende Ortslage an. Das Eckgrundstück im Einmündungsbereich Dorfstraße/Am Steinbeker Hof ist bereits im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans als Dorfgebiet überplant worden. Die Bebauung im Südwesten, nordwestlich der Einmündung der Boberger Straße, wird gemäß ihrem Gebietscharakter neu als Wohngebiet bestimmt. Zur Abrundung wird in zweiter Reihe eine Grünlandfläche für Wohnzwecke (2 Baugrundstücke) neu überplant.

Die Gebiete der 30. Änderung tangieren den im Entwicklungsgutachten Stormarn/Hamburg westlich der Ortslage Havighorst vorgegebenen Grünzug, der die dörfliche Siedlung hin zum Landschaftsraum abgrenzt. Dieser soll langfristig sicherstellen, dass wertvolle Landschaftsräume im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung als Abstandsfläche erhalten bleiben. Jedoch ist die Abgrenzung im M 1 : 50.000 schematisiert, d. h., sie ist nicht exakt. Es ist - nach den Darlegungen der Verfasser innerhalb des Gutachtens - von größeren Überschneidungsbereichen auszugehen.

Die zur Arrondierung vorgesehenen Bauflächen greifen nur geringfügig in diesen Grüngürtel hinein. Die Verträglichkeit mit der übergeordneten Zielvorgabe des Entwicklungsgutachtens ist angesichts der geringen Flächengröße und der Ausweisung einer Freifläche, die zur Gestaltung des Ortsrandes mit beiträgt, gegeben. Die Funktionsfähigkeit des Freiraums westlich von Havighorst bleibt erhalten. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Arten- und Lebensgemeinschaften sind nicht ersichtlich. Eine Abarbeitung im Detail ist im Rahmen des Grünordnungsplanes zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt.

4. Immissionsschutz

Angrenzend an das Gebiet 2 ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung vorhanden, der zu Geruchsemissionen zu Lasten der benachbarten Bebauung führen kann. Der im Immissionsschutzgutachten (ECOMA 15.05.2000) unter Berücksichtigung der geplanten Betriebsentwicklung vorgegebene, einzuhaltende Mindestabstand zu Wohnhäusern ist in der nachfolgenden Bauleitplanung durch entsprechende Schutzabstände und/oder durch Zulässigkeitsbeschränkungen zu berücksichtigen.

Die Situation des Verkehrslärms ist durch die Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch untersucht worden (Stand: Juli 2003). Im Ergebnis werden aufgrund der für das Jahr 2020 prognostizierten Belastung der Dorfstraße und des Grenzdammes Festsetzungen zu Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) und zum passiven Lärmschutz schutzwürdiger Bebauung vor Verkehrslärm im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig.

Die im Westen des Gebietes 3 geführte Trasse von drei Hochspannungsleitungen der HEW steht einer Unterbauung nicht entgegen, wenn die elektrischen Sicherheitsabstände gemäß den einschlägigen Richtlinien eingehalten werden (Auskunft der HEW vom 15.01.2003). Die Leitungen sind gemäß der 26. BImSchV mit dem Ergebnis überprüft worden, dass die elektrischen und magnetischen Feldwerte deutlich unterhalb der Grenzwerte liegen.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Die Aussagen des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Oststeinbek zum Ortsteil Havighorst betreffen nur den Außenbereich. Die heute vorhandene Bebauung im Süden an der Dorfstraße war seinerzeit noch nicht vorhanden. Die tangierenden Knicks sind bewertet worden. Als Entwicklungsmaßnahme schlägt der Landschaftsplan vor, die einzige hier noch vorhandene Ackerfläche in Grünland umzuwandeln. Die Freiflächenverbindung zur Dorfstraße soll weiter erhalten bleiben.*

Diesen Vorgaben trägt die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und die daraus resultierende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25, bei der es sich überwiegend um eine Überplanung des Bestandes handelt, weitestgehend Rechnung. Eine zusätzliche Verdichtung der Bebauung durch Anhebung der Ausnutzungskennziffern ist nicht vorgesehen. Die im Landschaftsplan bezeichnete Ackerfläche wird zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, die Freiflächenverbindung zur Dorfstraße bleibt erhalten. Lediglich für die Abrundungs- und Erweiterungsbereiche im Norden an der Straße „Am Steinbeker Hof“ und im Süden für die Wohnbaufläche wird in geringem Umfang vom Landschaftsplan abgewichen, indem auf Grünland eine Bebauung mit insgesamt 6 zusätzlichen Wohneinheiten ermöglicht wird. Ziele des Naturschutzes werden dadurch nicht erheblich beeinträchtigt, zumal der Eingriff im Rahmen des Grünordnungsplanes zur Änderungssatzung bewertet wird und eine sich im Geltungsbereich befindende Grünlandfläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen wird. Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln, auf der Obstbäume alter schleswig-holsteinischer Landsorten anzupflanzen sind. Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen.*

Durch die heranrückende Bebauung sind zwei Knicks in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit zukünftig beeinträchtigt und somit ausgleichspflichtig. Hier ist eine Knickneuanpflanzung im Bereich der zukünftigen Streuobstwiese vorgesehen.

* geändert/ergänzt gemäß Bescheid IV 647 – 512.111 - 62.53 (30. Änd.) vom 28.06.2004



6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Änderungsbereiche ist über die Dorfstraße und die Straße „Am Steinbeker Hof“ gesichert. Die Erschließung der Baugrundstücke in zweiter Reihe im Süden geschieht über eine vorhandene Stichstraße, die um maximal eine Grundstücksbreite verlängert werden muss.

Die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene, ausreichend dimensionierte Anlagen und Netze der örtlichen Versorger gewährleistet. Aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsflächen (6 Baugrundstücke) ist der Anschluss sichergestellt. Für die 4 Baugrundstücke „Am Steinbeker Hof“ besteht die Möglichkeit, über eine gemeinsam errichtete und betriebene private Hebeanlage an die sich in der Straße befindende Schmutzwasserdruckleitung anzuschließen. Alternativ ist dies auch für jedes einzelne Grundstück getrennt möglich. Die Abwasserableitung muss im Trennsystem erfolgen. Die Niederschlagswasserableitung ist über die vorhandene Regenwasserleitung in der Straße „Am Steinbeker Hof“ möglich.

Die wasserwirtschaftliche Situation in Havighorst machte es notwendig, parallel zu diesem Verfahren der 30. Änderung, und insbesondere dem der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohngebietsausweisung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12), nach Entlastungsmöglichkeiten für den als Vorfluter dienenden Havighorster Graben zu suchen. In Abstimmung mit der Freien und Hansestadt Hamburg soll auf Hamburger Gebiet ein Regenrückhaltebecken errichtet werden, das den ungedrosselten Ablauf von Oberflächenwasser aus weiten Teilen Havighorsts verhindert. Den zu beiden Änderungsverfahren geäußerten Bedenken wird dadurch Rechnung getragen, dass erst nach Vorliegen der endgültigen wasserwirtschaftlichen Lösung Baurecht durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (im Parallelverfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes) geschaffen werden soll. Für das vorliegende Verfahren zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese zeitliche Abhängigkeit nicht gesehen, zumal nur insgesamt 6 zusätzliche Baugrundstücke ausgewiesen werden, von den die 4 „Am Steinbeker Hof“ gelegenen über die dortige Regenwasserleitung zur „Einleitungsstelle Dorfstraße“ in den leistungsstarken Hollgraben, und nicht in den Havighorster Graben, entwässern.

Aufgestellt gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Oststeinbek, den 17.05.2004




Mentzel
Bürgermeister