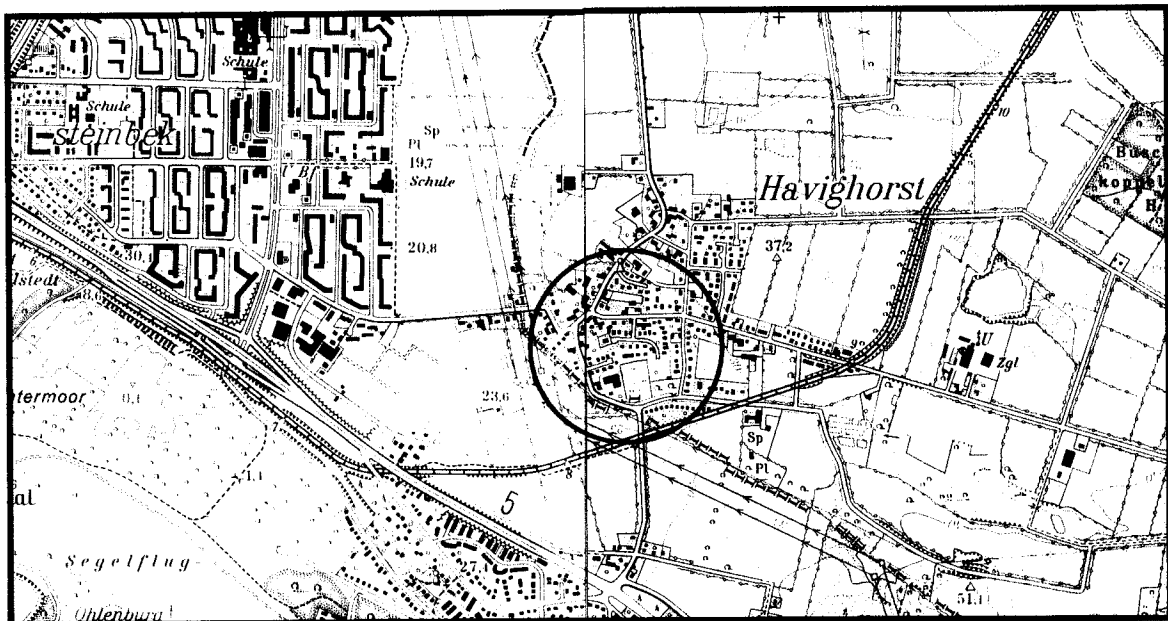


# GEMEINDE OSTSTEINBEK

## 31. Änderung des Flächennutzungsplans

- für den Bereich:
- Nördlich der Einmündung Am Ohlendiek in die Boberger Straße/Heidhorst
  - Südlich der Bebauung Am Turnierplatz
  - Westlich der Schulstraße
  - Östlich der Boberger Straße

### - Erläuterungsbericht -



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	Seite	3
1.1	Gesetzliche Grundlage .....	Seite	3
1.2	Kartengrundlage .....	Seite	3
1.3	Vorgaben des Regionalplanes .....	Seite	3
1.4	Landschaftsschutz / Landschaftsplan .....	Seite	3
2.	Lage des Plangebietes .....	Seite	3
3.	Gründe zur Aufstellung der 31. Änderung .....	Seite	4
4.	Inhalt der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	Seite	4
5.	Landschaftspflegerische Belange .....	Seite	4
6.	Allgemeine Angaben zur Ver- und Entsorgung .....	Seite	4
a)	Wasserversorgung .....	Seite	4
b)	Versorgung mit elektrischer Energie .....	Seite	4
c)	Gasversorgung .....	Seite	5
d)	Fernsprechversorgung .....	Seite	5
e)	Beseitigung von Schmutzwasser .....	Seite	5
f)	Regenwasser .....	Seite	5
g)	Feuerschutzeinrichtungen .....	Seite	5
7.	Verkehrliche Erschließung .....	Seite	5
8.	Immissionsschutz .....	Seite	5
9.	Altlasten .....	Seite	6
10.	Bodengutachten .....	Seite	6
11.	Beschluss über den Erläuterungsbericht .....	Seite	6

## **1. GRUNDLAGEN FÜR DIE 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **1.1 Gesetzliche Grundlage**

- a) das Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762, Art. 3, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG -<,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- 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 22.01.91).

### **1.2 Kartengrundlage**

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

### **1.3 Vorgaben des Regionalplanes**

Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die Gemeinde Oststeinbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum I im baulichen 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. 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. Angesichts der Tendenz zur großflächigen Siedlungstätigkeit in diesem Raum ist auf die innere Gliederung und auf die Erhaltung der Grünzäsuren und den Ausbau von Naherholungsmöglichkeiten besonderen Wert zu legen. 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 31. 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 PLANGEBIETES**

Der Bereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek liegt südlich der Ortslage Oststeinbek im Ortsteil Havighorst. Im Norden, Westen und Osten grenzen "Wohngebiete" und im Süden öffentliche Verkehrsflächen an den Geltungsbereich der 31. Änderung.

### **3. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DER 31. ÄNDERUNG**

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek stellt für den Geltungsbereich der 31. Änderung eine "Fläche für den Gemeinbedarf" nach § 5 (2) 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dar. Des Weiteren werden eine Umformerstation („Fläche für Versorgungsanlagen“ nach § 5 (2) 4 BauGB) sowie eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz nach § 5 (2) 5 BauGB ausgewiesen.

Durch die vorliegende 31. Änderung soll für die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 angestrebte Nutzung der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches nach § 5 (2) 1 BauGB als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 (1) 1 BauNVO vorbereitet werden.

### **4. INHALT DER 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes weist nach § 5 (2) 1 BauGB zusätzlich zu den bereits angrenzenden Wohnbauflächen "Wohnbauflächen" gem. § 1 (1) 1 BauNVO in einer Größe von rund 0,57 ha aus.

### **5. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BELANGE**

Gemäß § 8a BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bebauungspläne vorbereitet werden, zu minimieren bzw. auszugleichen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die mit der zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel erarbeiteten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in einer grünordnerischen Betrachtung abgearbeitet werden und in die Begründung zur Satzung einfließen.

Durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und externen Maßnahmenflächen, die über einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) gesichert werden, kann den umweltschützenden Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

### **6. 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 E-ON Hanse (SCHLESWAG 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 Telekom angeschlossen.

**e) Beseitigung von Schmutzwasser**

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn. Das bestehende Leitungsnetz kann das anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

**f) Regenwasser**

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden der Freien und Hansestadt Hamburg und des Kreises Stormarn sowie mit dem Zweckverband Südstormarn über ein neu zu erstellendes Regenrückhaltebecken in den Havighorster Graben. Das Bezirksamt Bergedorf als Wasserbehörde hat eine Einleiterlaubnis nach § 7 WHG in den Havighorster Graben in Aussicht gestellt.

Zusätzlich wird den Bauherren empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit das unbelastete Regenwasser auf den Grundstücken versickern zu lassen. Dazu sind ggf. die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.

**g) Feuerschutzeinrichtungen**

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

**7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Das geplante Wohnbaugebiet wird über die Straße „Am Ohlendiek“ sowie über die K 23 erschlossen.

Zum Schutz des Baumbestandes im Straßenraum der Straße „Am Ohlendiek“, der in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Erhaltungsgeboten belegt ist, erfolgt die Erschließung der Wohnbaufläche im Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes von Süden und Südwesten sowie von Osten.

**8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Lärmimmissionen treten durch den Fahrverkehr von der „Boberger Straße“ und der Straße „Am Ohlendiek“ auf.

Für die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12) wurden bereits Untersuchungen durchgeführt, um ggf. notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen festlegen zu können .

**9. ALTLASTEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek sind keine Altlasten bekannt.

**10. BODENGUTACHTEN**

Es wird vorsorglich auf das am 26.2.98 und 2.11.98 vom Büro Monir, Rotenbek / Hamburg erstellte Bodengutachten verwiesen, welches für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie darüber hinaus auch für weitere Bereiche des Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 eine Torflinse mit z. T. ca. 8 m Mächtigkeit ausweist. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Erschließungsanlagen sind im Rahmen des erforderlichen Standsicherheitsnachweises darauf bezogene Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

**11. BESCHLUSS ÜBER DEN ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Der vorstehende Erläuterungsbericht zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek wurde von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2005 beschlossen.

Oststeinbek, den 09. Januar 2006



**Gemeinde Oststeinbek**  
Der Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
(Mentzel)