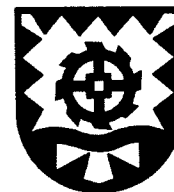


GEMEINDE OSTSTEINBEK

32. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



FÜR DEN BEREICH :

SÜDLICH MÖLLNER LANDSTRASSE (L 94),
WESTLICH GEMEINDEGRENZE ZU GLINDE,
NÖRDLICH GLINDER AU,
ÖSTLICH SIEDLUNG MEIENHOOP / ALBERT-IHLE-STRASSE

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Umweltausschuss vom 30.05.2005

Gemeindevertretung vom 20.06.2005

Gesamtabwägung / abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom : 20.06.2005

2. Ausfertigung
Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planerfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 3. Änderung des Landschaftsplanes
 - 4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Planinhalte
6. Umwelt und Landschaft, Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Nachrichtliche Übernahmen
 - 11.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
 - 11.2 Geschützte Biotope
 - 11.3 Knicks
 - 11.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
 - 11.5 Anbaufreie Strecke
 - 11.6 Regelabstand zum Wald
12. Kennzeichnung
 - 12.1 Altablagerungen

Anmerkung :

Die gemeindlichen Gremien beraten seit Anfang 2004 intensiv die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 33 und gehen nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand davon aus, die Planaufstellungsverfahren sowie das Genehmigungsverfahren für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes nach den gesetzlichen Anforderungen des „alten“ BauGB zu Ende führen zu können und werden hierbei die entsprechenden Überleitungsvorschriften des EAG Bau beachten.

Anlage :

- Städtebauliches Konzept - Variante 2 - zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Oststeinbek mit Planungsstand vom 28.02.2005

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 Abs. 1 BauGB

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung beabsichtigt mit der Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33 „Östlich Meienhoop“ die planerischen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebietes südlich der „Möllner Landstraße“ (L 94) zu schaffen, um einerseits der örtlichen Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung tragen zu können und andererseits eine wohnbauliche Arrondierung der vorhandenen Siedlung „Meienhoop / Albert-Ihle-Straße“ entsprechend den Zielsetzungen aus der regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn / Hamburg zu schaffen.

Hierbei wird mit den vorgelegten gemeindlichen Planungsabsichten und Planinhalten (Planungsstand vom 20.06.2005) auf die naturräumlichen Gegebenheiten und angestrebten Entwicklungen entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung besonders Rücksicht genommen, um den Einklang von unberührter Natur und bebautem Lebensraum städtebaulich geordnet verwirklichen zu können. Die Ausweisung des geplanten Wohngebietes soll dem örtlichen Bedarf dienen und für unterschiedliche Bevölkerungsschichten geeignete Baumöglichkeiten schaffen.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen steht in ihren Flächenabgrenzungen in mittelbarem Zusammenhang mit der Sicherung und Realisierung des geplanten Naturschutzgebietes Gliner Au und des örtlich bedeutsamen Grünzuges zwischen der Gemeinde Oststeinbek und der Stadt Glinde nördlich der Gliner Au. Hieraus ergibt sich auch der Planbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich der erforderlich werdenden Fachplanungen (Lärmuntersuchung, Grünordnungsplan, Verkehrsgutachten, Altlastenerkundung, Baugrunduntersuchung und Erschließungsplanung) soll die städtebaulich geordnete Entwicklung für diese an der bebauten Ortslage im Übergangsbereich zwischen offener Landschaft und angrenzend bebauter Stadtlage von Glinde liegenden Aussenbereichsflächen gewährleistet werden. Zugleich ist eine 3. Änderung des festgestellten Landschaftsplanes erforderlich.

Die vom Bau- und Umweltausschuss am 30.05.2005 und von der Gemeindevertretung am 20.06.2005 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet neben den bodenrechtlich relevanten Ergebnissen aus dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33 (Planungsstand vom 20.06.2005) die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen einschließlich der zwischenzeitlich erfolgten behördlichen Abstimmungen im Rahmen der Erschließungsplanung und das Ergebnis der gemeindlichen Gesamtabwägung zu den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie die naturschutzfachlichen Bedenken im Rahmen der 3. Änderung des Landschaftsplanes zum abschließenden Beschluss.

Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung auch unter Berücksichtigung der nach § 6 (3) LNatSchG vorgetragenen naturschutzfachlichen Belange im Rahmen der 3. Änderung des Landschaftsplanes inhaltlich und redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich wird begrenzt im Norden durch die „Möllner Landstraße“, im Osten durch die Gemeindegrenze zur Stadt Glinde, im Süden durch die Glinder Au und im Westen durch die Siedlung „Meienhoop / Albert-Ihle-Straße“.

Der räumliche Änderungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 33 (Planungsstand vom 14.03.2005), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 11,7 ha, davon :

| | |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 58.675 m ² | Wohnbauflächen (einschließlich innerer Erschließungsflächen, Grünflächen und Flächen für die Regenwasserklärung) |
| 12.700 m ² | Grünflächen |
| 6.810 m ² | Waldflächen (zugleich auch Biotope nach § 15a LNatSchG) |
| 725 m ² | Wasserflächen (Glinder Au) |
| 8.660 m ² | Geschützte Biotope |
| 28.370 m ² | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, |

4. Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum I, kann die Gemeinde Oststeinbek unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange zur Hansestadt Hamburg von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen.

Die wohnbauliche Entwicklungsfläche soll für die Gemeinde den örtlichen Eigenbedarf und entsprechend den Vorgaben aus dem örtlichen und den strukturellen Gegebenheiten entwickelt werden.

Im Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 08.02.2005 wird ausgeführt, dass die mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem daraus zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 33 vorgelegten gemeindlichen Planungsabsichten aus landesplanerischer Sicht positiv beurteilt werden. Das Plangebiet liegt nach der Karte zum Regionalplan, Planungsraum I, innerhalb eines mit dem zentralen Ort Glinde baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Ausserdem entspricht die Planung dem Ergebnis des Entwicklungsgutachtens Stormarn / Hamburg, wonach das Plangebiet als potentielle Wohnbaufläche und siedlungsräumlich wichtige Grünverbindung auf der Achse bzw. in den Ortslagen dargestellt wird.

Daher wird mit Erlass vom 08.02.2005 seitens der Abteilung Landesplanung im Innenministerium S-H in inhaltlicher Übereinstimmung mit der Kreisplanung auf Grundlage der Verfügung vom 14.01.2005 bestätigt, dass den Planentwürfen und den damit verfolgten gemeindlichen Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

4.2 3. Änderung des Landschaftsplanes (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 und den damit verbundenen veränderten Planungsabsichten der Gemeinde Oststeinbek sind Änderungen des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Oststeinbek verbunden.

Aufgrund der Änderungen zu den Planungszielen des Landschaftsplanes der Gemeinde Oststeinbek ist nach fachlicher Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde eine Änderung des Landschaftsplanes für den Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 3. Änderung des Landschaftsplanes umfasst einerseits den Bereich der geplanten Wohnbauflächen und die Freiflächen nördlich der Glinder Au sowie westlich der Gemeindegrenze zur Stadt Glinde südlich der "Möllner Landstraße".

Für diese Änderungen, die eine wesentliche Änderung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen und Inhalte des festgestellten Landschaftsplanes darstellen, ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens unter Beteiligung der Naturschutzverbände, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG erforderlich.

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der parallel erstellten Grünordnungsplanung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente und -strukturen unter Berücksichtigung der Anforderungen an das geplante Naturschutzgebiet eine für das Wohngebiet wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit und Grundstücksnutzung frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, insbesondere zum Landschaftsbild und zur Neugestaltung der Ortsränder sowie zu Möglichkeiten der Kompensation für die verbindliche Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundene Grünordnungsplanung wurden begleitend zur stufenweisen Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt, das mit den bodenrechtlich relevanten Darstellungen in die endgültige Planfassung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planungsstand vom 20.06.2005) entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zu den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie anerkannter Naturschutzverbände übernommen worden ist.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung und des gemeindlichen Planungsprozesses hat die Gemeindevertretung beschlossen, die Pufferzonen zum geplanten Naturschutzgebiet unter Berücksichtigung des landschaftsplanerischen Maßnahmenkonzeptes zur Eingriffsminimierung zu verringern, da übergeordnete landschaftsplanerische Belange derzeit nicht in dem bisher vorgetragenen Maße rechtlich und tatsächlich geltend gemacht werden konnten und die konkurrierenden Nutzungen mit den getroffenen Maßnahmen der Grünordnung und des Ausgleichs in Einklang gebracht werden konnten.

Ferner wurde für Teilflächen des Waldes südlich der L 94 während des Planaufstellungsverfahrens eine Waldumwandlung beantragt und mit Bescheid der unteren Forstbehörde vom 15.03.2005 erteilt. Die modifizierten Planungsabsichten wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.03.2005 in die endgültige Planfassung der 3. Änderung des Landschaftsplanes eingearbeitet und sind somit auch in die endgültige Planfassung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen worden.

Die 3. Änderung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.03.2005 festgestellt und der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zur abschließenden Stellungnahme nach § 6 Abs. 3 LNatSchG vorgelegt. Diese hat im Rahmen der vorgenannten Prüfung Bedenken geltend gemacht, die die Gemeindevertretung auch zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt hat.

Ergebnis der gemeindlichen Abwägung ist :

- Die Abgrenzung der Wohnbauflächen rückt näher an das geplante Naturschutzgebiet (NSG) „Glinder Au“ heran.
- Seitens der Gemeindevertretung wurden folgende Gründe für die neue Abgrenzung vorgebracht :
 - Ausgehend von einer geplanten Erweiterung zunächst nur im Nordosten der Bauflächen wurde eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt. Eine Genehmigung des Forstamtes Trittau liegt mit Bescheid vom 15.03.2005 vor.
 - Diese Änderung der Planung wurde der uNB und dem LANU vorgestellt. Bedenken hiergegen wurden nicht vorgebracht. Es wurde von den Naturschutzbehörden bestätigt, dass die Flächen nahe der L 94 bereits jetzt erheblichen Störungen ausgesetzt sind.
 - Es wurde in diesem Gespräch deutlich, dass der Pufferstreifen zum geplanten NSG eine abschirmende Funktion zu erfüllen habe, die nicht mit einer konkreten Breite des Abstandsstreifens / Puffers beschrieben werden könne.
 - Die Grenzziehung anhand der 21-m-Höhenlinie wurde als nicht feste - also als nicht zwangsläufig zu wählende - Orientierung erörtert.
 - Diese Orientierung wurde in der weiteren Projektentwicklung wie folgt verändert und modifiziert :

- Am ehemaligen Wald wurde die Aufteilung der geplanten Grundstücke bis an den Weg (Flurstück 85/1) geführt, wobei jedoch nur auf Flurstück 79/5 die Bebauung wirklich dicht an den Weg reichen wird.
- Auf Flurstück 79/6 wurde die Baugrenze möglichst weit in den westlichen / nordwestlichen Grundstücksanteil verlegt, so dass auf den einzelnen Grundstücken nach Osten / Südosten Abstände von mindestens 10 m entstehen, die nicht bebaut werden dürfen.
- Der Verlauf der errechneten Iso-Linie mit Grundwasserflurabständen von mindestens 1 m wurde durch ergänzende Sondierungsbohrungen genauer ermittelt. Es sind relativ geringe Flächen mit hoch anstehendem Grundwasser von der Bebauung betroffen (es sind dies nur 970 m², die nach der vorherigen Planung nicht betroffen gewesen wären).

Die Gemeinde teilt grundsätzlich die Auffassung der uNB, dass große Pufferzonen eine stärkere Abschirmung als kleine Pufferzonen haben können. Aufgrund der hier vorliegenden Situation wurde in der gemeindlichen Gesamtabwägung folgendes in die Abwägung eingestellt :

- Die Pufferzone zum geplanten NSG bleibt erhalten. Sie wird in der endgültigen Planfassung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 schmäler als bisher im Vorentwurf dargestellt bzw. festgesetzt.
- Die Pufferzone dient nach wie vor der Abschirmung zwischen der Bebauung und den ökologisch höherwertigen Flächen an der Glinder Au.
- Die Funktionen der Pufferzone bleiben erhalten: Abschirmung, extensive landwirtschaftliche Pflege und keine intensiven Nutzungen mit Ausnahme der Oberflächenwasserableitung und der Abwasserabführung.
- Die Gemeinde hat während der Planungsphase auf eine Fußwegverbindung durch den Niederungsbereich hin zur Stadt Glinde verzichtet, obwohl der Wunsch nach einer solchen Verbindung mehrfach und nachdrücklich geäußert wurde.
- Die Planung beinhaltet qualifizierte grünordnerische Maßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wie folgt planungsrechtlich festgesetzt werden :
 - keine Wege im oder am Kernbereich des geplanten NSG
 - keine Wege in der Pufferzone
 - Zaunsetzung innerhalb der Pufferzone (Maßnahmenflächen für den Naturschutz) und Ausschluss von Toren zur Pufferzone
 - Knickneuanlage auf gesamter Länge entlang der südlichen / südöstlichen Bauflächenkante auf den Maßnahmenflächen der Pufferzone
 - die geplante Bebauung ist dicht zur Erschließungsstraße nach Westen / Nordwesten festgesetzt und somit grenzen großzügige Gartenflächen an die Pufferzone
 - Aufschüttungen für Carports, Garagen und ähnliche flächenhafte Versiegelungen sind in diesen rückwärtigen Gartenflächen zur Pufferzonen hin nicht zulässig
 - nur sehr geringe Grundstücksflächenanteile liegen mit möglichen Versiegelungen in Bereich oberflächennah anstehenden Grundwassers (970 m²)

Die Gemeinde sieht es aufgrund der o. g. Situation und aufgrund der in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen als gesichert an, dass durch die gemeindlich beschlossenen Planungen kein erheblicher oder bilanzierbar stärkerer „Druck“ auf die Flächen des geplanten NSG entstehen als nach der früheren Planung (B-Plan Vorentwurf). Das Miteinander der Flächenfunktionen wird nicht in relevantem Maße verändert. Eine Feierabend-Erholung wird aufgrund der vorangestellten Festsetzungen zum grünordnerischen Maßnahmenkonzept in der Pufferzone nicht stattfinden können.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 33 flächengenau berücksichtigt und entsprechend der vorangestellten gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB entsprechend den landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Zielsetzungen aufgenommen.

4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Ausgehend von der Grundsatzentscheidung, den vorher beschriebenen Bereich als Wohngebiet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und entwässerungstechnischen Belangen und Anforderungen ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept erarbeitet sowie stufenweise weiterentwickelt und in den bodenrechtlich relevanten Darstellungen zugleich Grundlage für die Flächendarstellungen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, wie in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossen.

In der Entwurfsidee des städtebaulichen Konzeptes für das geplante Wohngebiet als Grundlage für die daraus zu entwickelnden Flächendarstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung sollten daher Aussagen zu den äusseren Rahmenbedingungen und zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zu den Möglichkeiten des „Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie zur Gliederung des Wohngebiets durch den Grad der Bebauungsdichte

- zur möglichen Erschließung des Wohngebiets und zur Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (L 94)
- zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- zu den Möglichkeiten der Regenwasserableitung und -rückhaltung bzw. zur Versickerung innerhalb des Änderungsbereiches
- zu Maßnahmen der Einhaltung naturschutzfachlicher und ökologischer Belange entsprechend den Zielsetzungen zum geplanten Naturschutzgebiet Glinder Au
- zu Maßnahmen der Minimierung von Beeinträchtigungen gegenüber dem geplanten Naturschutzgebiets
- zur Einhaltung der Schutzabstände gegenüber der Glinder Au und den Waldflächen
- zum Erhalt und Schutz geschützter Biotope
- zu Maßnahmen der Eingrünung und der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere zur offenen Landschaft
- zur Durchgrünung des Wohngebiets im öffentlichen und privaten Bereich
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und zur Ortsbildgestaltung

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse insbesondere in Abhängigkeit zu den Belangen des Landschaftspflege und der wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

Mit den vorangestellten städtebaulichen Planungsvorstellungen wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und insbesondere auch das landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG n.F. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die innerhalb des Änderungsbereiches geplante Bebauung wird nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Zur Wahrung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung einer geordneten Entwicklung innerhalb des Änderungsbereiches sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Beschränkungen zur allgemeinen und ausnahmsweise zulässige Nutzung vorzunehmen.

Mit der Inanspruchnahme von Aussenbereichsflächen sind Kompensationsmaßnahmen in einer Flächengröße entsprechend der aktualisierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Grünordnungsplanes und der gemeindlichen Gesamtabwägung erforderlich, die innerhalb der nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen kompensiert werden sollen.

Eine Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt erst auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Mit der Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallel in Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Aussenbereich verbunden. Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch einen qualifizierten Fachbeitrag, Grünordnungsplan, zu bilanzieren.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in der verbindlichen Bauleitplanung nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht, und in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit flächenrelevant, nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 10 BauGB als Grün- und Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt.

Mit der vorgenommenen Abgrenzung des Änderungsbereiches der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, der deckungsgleich ist mit der 3. Änderung des Landschaftsplanes, wird auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung nunmehr der gesamte Bereich zwischen der Siedlung „Meienhoop / Albert-Ihle-Straße“ und der bebauten Stadtlage von Glinde südlich der „Möllner Landstraße“ planerisch erfasst und durch naturschutzfachliche Darstellungen (§ 5 (2) Nr. 5 und 10 BauGB in Verbindung mit § 15 ff LNatSchG) auf den beiden o.g. Planungsebenen gegenüber den vorhandenen und geplanten Bauflächen abgegrenzt.

Diese Darstellungen und Abgrenzungen sichern das geplante Naturschutzgebiet Glinde der Au und zugleich den örtlichen Grünzug zwischen der Gemeinde Oststeinbek und der Stadt Glinde mit seinen naturräumlichen und insbesondere mit seinen ökologischen Funktionen für diesen Naturraum und für die gesamte Siedlungsstruktur im Verdichtungsraum um die Hansestadt Hamburg.

Die mit der endgültigen Planfassung beschlossenen 32. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Ausgleichs- und Kompensationsflächen reichen entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Bebauungsplan Nr. 33 aus, um die Eingriffe, die durch die dargestellten Bauflächen entstehen, hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig ausgleichen zu können.

7. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Zum Schutz der innerhalb des Änderungsbereiches geplanten Wohnnutzungen vor Verkehrslärm von der „Möllner Landstraße“ (L 94) werden auf Grundlage der Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Oststeinbek vom 10.11.2004 einschließlich der Ergänzung vom 05.03.2005“ voll inhaltlich übernommen und sind im Bebauungsplan Nr. 33 entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung planungsrechtlich zu berücksichtigen und dementsprechend festzusetzen.

In der vorangestellten Lärmuntersuchung wurde die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Wohnbauflächen mit den äusseren Rahmenbedingungen (Verkehrslärm der L 94) dargelegt.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb der dargestellten Grünflächen entlang der L 94 umgeben die geplanten Wohnbauflächen. Eine Konkretisierung und die genaue Flächenabgrenzung dieser aktiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Darüber hinaus können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergänzend zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen, die auf ein städtebaulich (Ortsbild) verträgliches Maß zu begrenzen sind.

Das schalltechnische Gutachten stellt klar heraus, dass die im Rahmen der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 planungsrechtlich festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit den Möglichkeiten der Grundrissgestaltung entsprechend des optimierten städtebaulichen Gesamtkonzeptes grundsätzlich gewährleisten können, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Gerade mit dem gewählten Erschließungskonzept wird auf die Immissionssituation eingegangen. Die Lage der Grundstückerschließung ermöglicht in den überwiegenden Bereichen eine Ausrichtung der Wohngebäude in Nord - Südrichtung, so dass die schützenswerten Nutzungen und Räume auf der straßenabgewandten Seite untergebracht werden können. Erst dann erfolgen ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen, die ein ruhiges Schlafen in den Räumen gewährleisten sollen. Für diesen Lösungsansatz gibt es in der direkten Nachbarschaft in Oststeinbek und Glinde bei einer absolut vergleichbaren Ausgangssituation bereits realisierte Wohngebäude, die auf den vorgenannten Planungsgrundsätzen beruhen.

Entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen kann danach festgestellt werden, dass für die im Gebäudeschatten nach Süden ausgerichteten Freiraumbereiche und an den Südfronten der Wohnhäuser die Orientierungswerte der DIN 18 005 eingehalten werden können. Zum besseren Schutz von Freiraumbereichen nach Westen oder Osten, um dann die gleichen Aufenthaltsqualitäten wie bei nach Süden gerichteten Terrassen erreichen zu können, werden entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung in

der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 33 die gutachterlich vorgeschlagenen Schallschirme mit einer Höhe von 2,0 m für diesen Planungsfall festgesetzt.

8. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist am nördlichen Rand des Änderungsbereiches für das geplante Wohngebiet mit der „Möllner Landstraße“ (L 94) als äussere Erschließung vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt direkt über das örtliche Straßennetz der „Möllner Landstraße“ (L 94) mit Anbindung an die BAB A 1.

Zudem grenzt im Nordwesten direkt an den Änderungsbereiches die Gemeindestraße „Meienhoop“, die jedoch für eine Erschließung des Plangebiets nicht herangezogen werden soll. Hiervon ausgenommen ist der Fuß- und Radverkehr sowie die Müll- und Notfallfahrzeuge.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die „Möllner Landstraße“ mittels einer Linksabbiegespur. Die Leistungsfähigkeit und die verkehrliche Abwicklung im Einmündungsbereich (vgl. "Verkehrsgutachten für die Erschließung des Bebauungsgebiets Nr. 33 vom 04.10.2004" als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33) wurde im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 33 ermittelt.

Die Ausgestaltung und die detaillierte Abstimmung dieser Baumaßnahme mit den erforderlich werdenden verkehrstechnischen Anforderungen werden in der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 33 mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Lübeck abgestimmt. Der Einmündungsbereich ist entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Lübeck auszubauen.

Die Haupteerschließung des Änderungsbereiches erfolgt, wie oben beschrieben, ausschließlich von der „Möllner Landstraße“ aus zunächst als Stichstraße und wird dann auf Höhe der Straße „Meienhoop“ als Ringstraßenerschließung geführt. Hier wird seitens der Gemeinde Oststeinbek eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h angestrebt.

An diese Erschließungsstraße schließen mehrere privaten Wohnwegerschließungen an, die eine Bebauung rückwärtiger bzw. innenliegender Flächen sicherstellen sollen.

Zudem ist für ein Teilgebiet südlich der Möllner Landstraße eine Stichstraßenerschließung in Form einer „Spielstraße“ vorgesehen, die die Ausbaumerkmale einer Spielstraße erhalten wird. Die zu erreichenden Fahrgeschwindigkeiten von 7 bzw. 30 km/h innerhalb des Änderungsbereiches werden durch zum Teil wechselseitig angeordnete Park- und Pflanzstreifen, durch Zwischenwendeplatzanlagen / Platzaufweitungen und durch eine geschwungene Straßenführung erreicht, die durch Baumpflanzungen und durch den Erhalt straßenbegleitender Knicks verstärkt werden kann.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Das Plangebiet und somit der Änderungsbereich liegt nach den allgemein gültigen Maßstäben im fußläufigen Einzugsbereich der vorhandenen Haltestellen Oststeinbek, Meienhoop.

Damit ist eine angemessene Erschließung durch den ÖPNV gegeben. An der genannten Haltestelle verkehren die Metrobuslinie 11, die Stadtbuslinien 233, 333 und 317 sowie die Nachtbuslinie 619. Mit diesen Linien wird ein sehr gutes Angebot zum Hamburger Schnellbahnnetz und zur Stadt Glinde hergestellt.

9. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Die für eine Wohnbebauung innerhalb des Änderungsbereiches vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz in der „Möllner Landstraße“ bzw. an den SW-Hauptsammler im Süden des Änderungsbereiches nördlich der Glinder Au angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft die SW-Hauptsammelleitung oberhalb der Glinder Au. Die 10 m breite Trasse erhält aufgrund der hohen Bedeutung der Entsorgungsleitung zudem eine symbolhafte Darstellung als unterirdische Hauptentsorgungsleitung.

Auf eine parzellenscharfe Darstellung, z.B. als Grünfläche, in Mitten von Ausgleichsflächen wird auch mit der endgültigen Planfassung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet, da seitens der unteren Naturschutzbehörde mit Verfügung vom 14.01.2005 erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen an dieser Leitung auch innerhalb der Naturschutzflächen, somit auch innerhalb des geplanten Naturschutzgebietes, für zulässig erklärt hat.

9.2 Frischwasserversorgung

Die Bauflächen innerhalb des Planbereichs der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes werden an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben. Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 33 ist durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

Die Frischwasserversorgung kann nach einer von der HWW vorgenommenen Prüfung und entsprechend der Mitteilung vom 15.03.2005 auch für die Löschwasserversorgung des Wohngebiets genutzt werden. Diese Prüfung basiert auf den heutigen Gegebenheiten und den im DVGW Arbeitsblatt W 405 festgesetzten Kriterien.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Die im Änderungsbereich innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche anfallenden Regen- und Oberflächenwassermengen sollen auf den privaten Grundstücksflächen, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, zur Versickerung gebracht werden.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird einem Regenklärbecken zugeführt und das gereinigte, unbelastete Wasser der südlich des Wohngebiets gelegenen Retentionsfläche zugeleitet. Naturschutzfachliche und wasserrechtliche Bedenken bestehen gegen diese wirtschaftliche und naturbezogene Regenwasserbeseitigung grundsätzlich nicht.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 33 in weitergehender Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn und der unteren Wasser- und Naturschutzbehörde durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und abgestimmt sowie für die erforderlichen Genehmigungen vorgelegt.

Die Zugänglichkeit des Regenwasserklärbeckens wird durch die Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche der Ringschließung sichergestellt. Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Zuwegung zu den Retentionsflächen und den SW-Hauptsammler sicher zustellen.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde aufgrund der langen Vorlaufzeit (9 Monate) seitens des Vorhabenträgers ein entsprechender Antrag bei der Deutschen Telekom AG gestellt.

Für die neuen Telekommunikationsanlagen sind in den Planstraßen entsprechende Versorgungstrassen vor- und frei zugänglich zu halten. Die Versorgungstrassen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu benennen und im Bereich der privaten Wohnwegerschließungen durch privatrechtliche Regelungen des Vorhabenträgers zugunsten der Deutschen Telekom AG zu sichern.

Die Koordinierung der Planungen und eine Einweisung vor-Ort wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 33 durch das beauftragte Ing.- Büro wahrgenommen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Gemeindegebiet mit Strom.

Im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung wurde durch das Versorgungsunternehmen die elektrische Versorgung des geplanten Wohngebietes geprüft. Danach ist eine zusätzliche Trafostation an zentraler Stelle innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche erforderlich. Lage und Standort werden im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 33 planungsrechtlich festgesetzt. Auf eine Darstellung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung kann aufgrund der ausschließlich gebietsbezogenen Dimensionierung verzichtet werden.

9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Gemeindegebiet mit Gas.

Die bestehenden Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 33 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches geregelt.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Oststeinbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird in Rückabstimmung mit den Hamburger Wasserwerken entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Erforderlich werdende Hydranten innerhalb des Wohngebietes mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 33.

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 11 LNatSchG)

Entsprechend den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes ist gemäß § 11 LNatSchG die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur Glinder Au verboten, es sei denn, Ausnahmen nach § 11 Abs. 2 oder 3 LNatSchG werden durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zugelassen.

Mit der endgültigen Planfassung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes werden innerhalb des 50 m breiten Schutzstreifens zur Glinder Au keine baulichen Nutzungen vorgesehen.

Dieser Bereich ist Schwerpunktbereich des geplanten Naturschutzgebiets. Unterhaltungsmaßnahmen an den Schmutzwasserhauptsammelleitungen sind zulässig.

~~Die Abgrenzung des Schutzstreifens zur Glinder Au kann aufgrund des Darstellungsmaßstabes der Flächennutzungsplanung (1:5.000) und der bereits in diesem Bereich dargestellten Ausgleichs- und Biotopflächen in der Planzeichnung nicht dargestellt werden.~~

~~Die gesetzlichen Vorschriften des § 11 LNatSchG bleiben hiervon jedoch unberührt und sind im Übrigen zu beachten.~~

gestrichen gemäß Bescheid IV 647 – 512.111 - 62.53 (32. Änd.) vom 20.07.2005



11.2 Geschützte Biotope (§ 15a LNatSchG)

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach Kartierung im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 33 mehrere nach § 15a LNatSchG geschützte Biotope (Röhricht in Durchdringung mit ruderalen Staudenfluren feuchter Standorte, Brüche, naturnahe Gewässerabschnitte).

Diese geschützten Flächen werden entsprechend der landschaftsplanerischen Kartierung und auf Grundlage des Lage- und Höhenplan zum Bebauungsplan Nr. 33 annähernd flächengenau bzw. symbolhaft nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

11.3 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb bzw. direkt angrenzenden vorhandenen Knicks und die innerhalb der Ausgleichsflächen neu anzulegenden Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt.

Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Die verbleibenden und neu anzulegenden Knicks sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend ihrem jeweiligen Standort (Baugebiet bzw. Ausgleichsfläche) durch grünordnerische Maßnahmen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde in ihrer Entwicklung nachhaltig zu schützen.

Auf eine flächenhafte bzw. symbolhafte Darstellung nach § 5 Abs. 2 BauGB muss in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes aus graphischen Gründen auf der Maßstabsebene 1:5.000 verzichtet werden.

Der Schutzstatus nach dem Landesnaturschutzgesetz bleibt hiervon unberührt.

11.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§ 15ff LNatSchG)

Geplantes Naturschutzgebiet :

Innerhalb des Änderungsbereich befinden sich Flächen des geplanten Naturschutzgebiets „Glinder Au“.

Die Glinder Au mit den Randflächen erfüllt unter Einbeziehung des Seitentals am Gewässer 1.0.3 (östlicher Teil des Änderungsbereiches im Übergang zur bebauten Stadtlage von Glinde) gemäß den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan und nach Auskunft des Landesamtes für Natur und Umweltschutz die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet gemäß § 17 LNatSchG.

Vorhaben in diesem Gebiet oder Vorhaben, die sich auf dieses Gebiet auswirken können, bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

Die in der endgültigen Planfassung beschlossene 32. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der 3. Änderung des Landschaftsplanes sowie die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit Grünordnungsplan nehmen entsprechend der vorangestellten gemeindlichen Gesamtabwägung mit den dargestellten Bauflächen und dem grünordnerischen Maßnahmenkonzept Rücksicht auf die übergeordneten landschaftsplanerischen Belange.

Das grünordnerische Maßnahmenkonzept im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 33 konkretisiert die Darstellungen dieser Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Änderungen.

Die Abgrenzung des geplanten Naturschutzgebietes "Glinder Au" (wie in der 3. Änderung des Landschaftsplanes dargestellt) wird nachrichtlich nach § 5 Abs. 4 BauGB in die Planzeichnung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Landschaftsschutzgebiet :

Das Landschaftsschutzgebiet "Oststeinbek" liegt westlich der Siedlung Albert-Ihle-Straße und somit ausserhalb eines möglichen Einflussbereiches durch das geplante Wohngebiet im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes.

11.5 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen ausserhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der L 94 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äusseren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Der Änderungsbereich liegt in den überwiegenden Flächendarstellungen innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Die OD-Grenzen werden ebenso wie die anbaufreie Strecke innerhalb und ausserhalb des Änderungsbereiches zur Veranschaulichung der verkehrlichen Situation nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

11.6 Regelabstand zum Wald (§ 24 Abs. 2* LWaldG)

Im östlichen Planbereich befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches Waldflächen, zu denen gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG bauliche Anlagen einen Regelabstand von 30 m einhalten müssen. * berichtigt gemäß Bescheid IV 647 – 512.111 - 62.53 (32. Änd.) vom 20.07.2005

Aufgrund veränderter Planungsabsichten, die sich aus der Projektentwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergeben haben, hat die Gemeindevertretung mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Kenntnis genommen, dass für die östliche Teilfläche (Flurstücke 80/1 und 81) südlich Möllner Landstraße ein Antrag auf Waldumwandlung durch den Grundstückseigentümer bei der unteren Forstbehörde gestellt wurde. Eine Waldumwandlung für die vorgenannten Flurstücke wurde in Aussicht gestellt und mit Bescheid der unteren Forstbehörde vom 15.03.2005 erteilt. Übergeordnete landschaftsplanerische Belange (geplantes Naturschutzgebiet) stehen dem nicht entgegen.



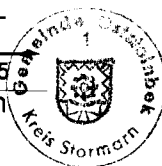
Dementsprechend erfolgen die Plandarstellungen in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und in der 3. Änderung des Landschaftsplanes.

Der Genehmigungsbescheid zur Waldumwandlung ist der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Antrag auf Genehmigung beim Innenministerium beizufügen. Die Ersatzaufforstungsverpflichtung erfolgt im Einvernehmen zwischen Grundstückseigentümer und unteren Forstbehörde, ist jedoch nicht Regelungstatbestand innerhalb der Bauleitplanung.

~~Auf eine Darstellung des Regelabstandes zum Wald nach § 5 Abs. 2 BauGB muss in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes aus graphischen Gründen auf der Maßstabsebene 1:5.000 verzichtet werden. Der Schutzstatus nach dem Landeswaldgesetz bleibt hiervon unberührt. Diese Vorgehensweise wurde seitens der unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 14.12.2005 akzeptiert.~~

~~gestrichen gemäß Bescheid IV 647 – 512.111 - 62.53 (32. Änd.) vom 20.07.2005~~

Ausnahmen von den Verboten können von der unteren Bauaufsicht im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde zugelassen werden.



12. Kennzeichnung

12.1 Altablagerung

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach ersten Erkundungen zwei Altablagerungen, die sich im südöstlichen Bereich des Änderungsbereiches oberhalb der Glinder Au befinden. Die räumliche Ausdehnung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 durch eine entsprechende Bodenerkundung ermittelt und ist dementsprechend als Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB in die endgültige Planfassung aufgenommen worden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch genauere Erkundungen und Untersuchungen ermittelt, dass von diesen Altablagerungen keine Gefahren für die geplanten Wohnbauflächen ausgehen. Entsprechend den Ausführungen der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn mit Verfügung vom 21.12.2004 wird bestätigt, dass sich aufgrund der Bodenerkundungen keine Anhaltspunkte ergeben haben, die eine relevante Beeinflussung des Grundwassers und des Neubaugebiets annehmen lassen. Insofern sind im Hinblick auf das Bodenschutzrecht keine weiteren Maßnahmen für das geplante Wohngebiet zu treffen.

Für die geplante Nutzung der Altablagerungsflächen als Flächen für den Naturschutz sind ebenfalls seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinderungsgründe zu erkennen. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten im Altablagerungskörper auf einen ausreichenden Arbeitsschutz zu achten ist. Bei Abfuhr von Boden aus diesen Bereichen sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Oststeinbek, den - 5. JULI 2005



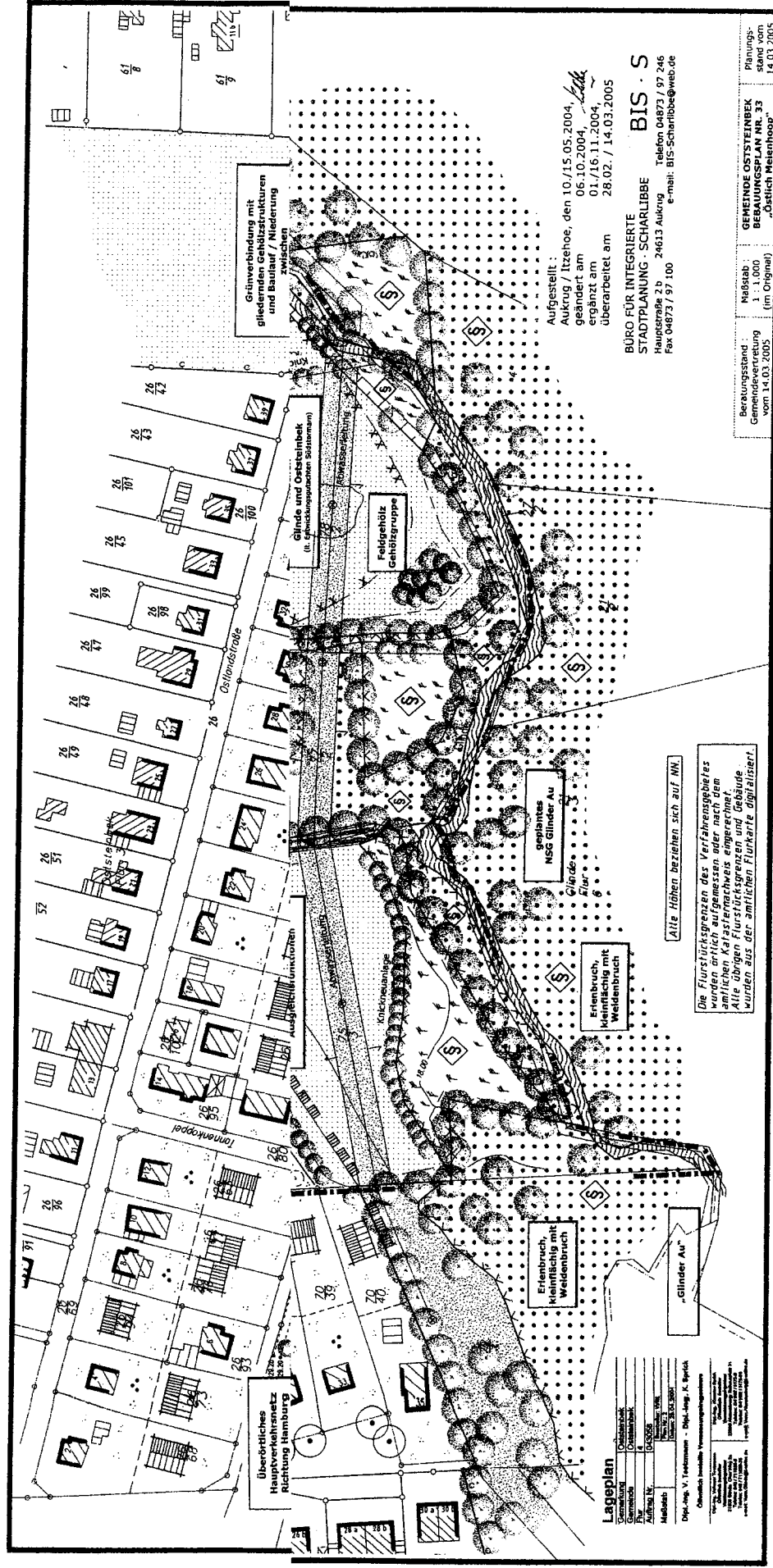
2. Ausfertigung


- Bürgermeister -

Städtebauliches Konzept

GEMEINDE OSTSTEINBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 33

„ÖSTLICH MEIENHOOP“



FREIE KOOPERATION :
BIS · SCHARLIBBE - GÜNTHER & POLLOK - BÜTECKE + PARTNER

- VARIANTE 2 -
STÄDTEBAULICHES KONZEPT