

**GEMEINDE OSTSTEINBEK**  
**- KREIS STORMARN -**  
**35. ÄNDERUNG DES**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**  
**„EICHREDDER“**



FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH DER BEBAUUNG „MÖLLNER LANDSTRASSE“ (L94),  
WESTLICH DER WOHNBEBAUUNG „EICHREDDER“,  
NÖRDLICH DES VERLÄNGERTEN „EICHREDDERS“,  
ÖSTLICH DER LANDESGRENZE ZU HAMBURG

**I a. BEGRÜNDUNG**

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

**I b. UMWELTBERICHT**

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

**II. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

nach § 6 Abs. 5 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Umweltausschuss vom 15.06.2006

Gemeindevertretung vom 26.06.2006

Gesamtabwägung / abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2 b

Planungsstand vom 26.06.2006

**3. Ausfertigung**  
Kreis

Auftraggeber :

Gemeinde Oststeinbek  
- Der Bürgermeister -  
Möllner Landstraße 20  
22113 OSTSTEINBEK

Planverfasser :

**BIS · S**  
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 9 72 46  
Fax: 04873 / 9 71 00  
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter :

Dipl.-Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)  
Dipl.-Ing. Alexander Pfeiffer (T & P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit :

**BBL**  
Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung  
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg  
Tel.: 040 / 389 39 39  
Fax: 040 / 389 39 00  
bbl@bielfeldt-berg.de

Bearbeiter :

Dipl.-Ing. Hans-Rainer Bielfeldt (Landschaftsarchitekt)  
Dipl.-Ing. Vera Kroog (Landschaftsplanerin)

Planungsstand vom 26.06.2006

# GEMEINDE OSTSTEINBEK - KREIS STORMARN - 35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „EICHREDDER“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH DER BEBAUUNG „MÖLLNER LANDSTRASSE“ (L94),  
WESTLICH DER WOHNBEBAUUNG „EICHREDDER“,  
NÖRDLICH DES VERLÄNGERTEN „EICHREDDERS“,  
ÖSTLICH DER LANDESGRENZE ZU HAMBURG

## I a. BEGRÜNDUNG

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Umweltausschuss vom 15.06.2006

Gemeindevertretung vom 26.06.2006

Gesamtabwägung / abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2 b

Planungsstand vom 26.06.2006

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I a.

**Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans mit**

1. Planungsanlass und Planerfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Planungsvorgaben
  - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.2 5. Änderung des Landschaftsplanes
  - 4.3 Umweltprüfung
  - 4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Planinhalte
6. Umwelt und Landschaft, Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Nachrichtliche Übernahmen
  - 11.1 Knick
  - 11.2 Anbaufreie Strecke
12. Archäologische Denkmale
13. Denkmalschutz

### Teil I b.

**Umweltbericht zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes**

### Teil II.

#### **Zusammenfassende Erklärung**

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

**Anlagen :**

- „Städtebauliches Konzept - Variante 2a“ zu den Bebauungsplänen Nr. 30 A und Nr. 30 B „Eichredder“ der Gemeinde Oststeinbek im Maßstab 1:1.000 (bzw. als maßstäbliche Verkleinerung) vom 14.02.2006
- „Lärmtechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 30 B „Eichredder“ der Gemeinde Oststeinbek mit Planungsstand vom 17.03.2006

**Quellennachweis :**

- „Baugrunduntersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 30 B „Eichredder“ der Gemeinde Oststeinbek vom 09.02.2006
- „Städtebauliches Konzept“ zum Bebauungsplan Nr. 30 „Westend“ der Gemeinde Oststeinbek vom 29.08.2005
- 5. Änderung des Landschaftsplanes der Gemeinde Oststeinbek, Erläuterungsbericht und Unterlagen zur strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) in der endgültigen Planfassung
- Landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 20.10.2005 und erneut mit Erlass 21.04.2006
- Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr, vom 03.11.2005 („Scoping“)
- Stellungnahme des Zweckverbandes Südstormarn vom 01.11.2005 („Scoping“)
- Gemeinsame Stellungnahme des BUND, Verein Jordsand und NABU vom 01.11.2005 („Scoping“)
- Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe vom 24.10.2005 („Scoping“)
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S-H vom 17.10.2005 („Scoping“)
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Glinder Au- Wandse vom 12.10.2005 („Scoping“)
- Stellungnahme des Forstamtes Trittau, -untere Forstbehörde-, vom 11.10.2005 („Scoping“)
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfungen / strategische Umweltprüfungen zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, der 5. Änderung des Landschaftsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 30 mit GOP der Gemeinde Oststeinbek vom 23.09.2005
- 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek mit Genehmigung vom 19.07.2000
- „Kurzrecherche und Altlastenerkundung“ für den Bebauungsplan Nr. 30, westlicher Teil, der Gemeinde Oststeinbek im August 1999
- „Lärmtechnische Untersuchung“ für den Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Oststeinbek vom 25.02.1998
- Schreiben der Hamburgischen Electricitäts-Werke (HEW) bezüglich elektromagnetischer Felder (Elektrosmog) mit Schreiben vom 26.02.1998

### **Verfahrensübersicht**

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Behörden- und TÖB - Beteiligung „Scoping“ § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 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 35. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der bereits genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu dem seit 1998 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Westend“, nunmehr in die Bebauungspläne Nr. 30 A und 30 B aufgliedert, die planerischen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebietes nördlich des „Verlängerten Eichredder“ zu schaffen, um der örtlichen Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung tragen zu können.

Ausgangslage für die drei o.g. Bauleitpläne war zunächst das gemeindliche beschlossene städtebauliche Konzept vom 29.08.2005, das im Rahmen der Beteiligungsverfahren aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit überarbeitet worden ist. Die Variante 2a (siehe Anlage dieser Begründung) bildet nunmehr die Planungsgrundlage für die vorbereitende und insbesondere für die verbindliche Bauleitplanung.

Ziel der Gemeinde ist es, auf Grundlage der genehmigten 24. Änderung und der in Aufstellung befindlichen 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, des festgestellten Landschaftsplanes einschließlich einer in Aufstellung befindlichen 5. Änderung, der Ergebnisse eines schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine städtebaulich geordnete Ergänzung des westlichen Ortsrandes von Oststeinbek für diesen Planbereich planerisch vorzubereiten, um somit der stetigen und anhaltenden Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken in der Gemeinde Oststeinbek nachkommen und vorhalten zu können.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines Grünordnungsplanes und einer Änderung des Landschaftsplanes für den gesamten Planbereich (der Bebauungsplanung Nr. 30), jeweils mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG, sowie einer lärmtechnischen Untersuchung soll die städtebaulich geordnete Entwicklung insgesamt gewährleistet werden.

Die vom Bau- und Umweltausschuss am 15.06.2006 beratende und von der Gemeindevertretung am 26.06.2006 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 35. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen und die Stellungnahmen privater Personen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände und die landesplanerische Stellungnahmen entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum abschließenden Beschluss.

Die Begründung ist entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung redaktionell ergänzt worden.

## 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 rückwärtigen Grundstücksteilflächen an der „Möllner Landstraße“ (L 94), im Osten durch die Wohnbebauung „Eichredder“ und den Spielplatz, im Süden durch den verlängerten „Eichredder“ und im Westen durch landwirtschaftliche Fläche und durch die Landesgrenze zur Stadt Hamburg.

### 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. 7 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Gemeinde Oststeinbek unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange zur Hansestadt Hamburg von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H konkretisiert worden sind.

Die wohnbauliche Entwicklungsfläche soll für den örtlichen Bedarf in der Gemeinde Oststeinbek entsprechend den Vorgaben aus den örtlichen und den strukturellen Gegebenheiten des Plangebiets entwickelt werden.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung des geplanten Wohngebiets entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird durch Beachtung der übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzungen und unter Beachtung der Zielsetzungen aus dem Entwicklungsgutachten Stormarn / Hamburg hinreichend Rechnung getragen.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 20.10.2005 werden die gemeindlichen Planungsabsichten im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 30 aus landesplanerischer Sicht positiv beurteilt.

Außerdem entspricht die Planung dem Ergebnis des Entwicklungsgutachtens Stormarn / Hamburg, wonach das Plangebiet als potentielle Wohnbaufläche und siedlungsräumlich wichtige Grünverbindungen auf der Achse bzw. in den Ortslagen dargestellt werden.



Es wird daher mit Erlass vom 20.10.2005 und zuletzt mit Erlass vom 21.04.2006 bestätigt, dass mit den vorgelegten gemeindlichen Planungsabsichten zum Bebauungsplan Nr. 30 und somit auch zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

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

Mit der Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit insgesamt verbundenen veränderten Planungsabsichten der Gemeinde Oststeinbek sind Änderungen des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Oststeinbek verbunden.

Aufgrund der Änderungen zu den gemeindlichen Planungszielen des Landschaftsplanes ist nach fachlicher Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde nunmehr für den Gesamtplanbereich eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich.

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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente und -strukturen frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie zu den Möglichkeiten der Kompensation für die verbindliche Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 30 B flächengenau berücksichtigt und als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB entsprechend den landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Zielsetzungen aufgenommen.

#### **4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)**

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf Grundlage des „neuen“ BauGB 2004 erarbeitet. Gemäß § 17 UVPG erfolgt die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Planvorbereitung erfolgte frühzeitig in Abstimmung mit den wesentlich betroffenen Behörden einschließlich des Kreises Stormarn und unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände.

Wesentlicher Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung der Behörden war die Durchführung eines so genannten „Scopings“ nach § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form. Es wurde so frühzeitig eine Abstimmung des geplanten Untersuchungsumfanges und der Bewertungsmaßstäbe vorgenommen.

Mit Hilfe der direkten Behördenabstimmungen wurde überschlägig die Frage geprüft, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben könnte. Es wurde festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

#### 4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Änderungsbereich 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 gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den zuvor beschriebenen Änderungsbereich in Verbindung mit den Darstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt als Wohngebiet städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und entwässerungs- sowie erschließungstechnischen Belangen und Anforderungen ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept, nunmehr als Variante 2a (siehe Anlage dieser Begründung), erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen zugleich Grundlage für die endgültige Planfassung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In der Entwurfsidee des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das geplante Wohngebiet beiderseits des verlängerten „Eichredders“ als Grundlage für die daraus zu entwickelnden Flächendarstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung und der bereits genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sollten daher Aussagen insgesamt zu den äußeren Rahmenbedingungen und zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme („Eichredder“ / „Bergstraße“ / „Möllner Landstraße“)
- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Baugebietes mit direkter Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur über bestehende und neu herzustellende Wegesysteme
- Entwicklung einer orts- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Rande des städtischen Siedlungsgebietes und insbesondere im Übergangsbereich zur offenen Landschaft
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt und nachhaltiger Schutz bzw. Ersatz vorhandener Landschaftselemente

- Erhalt und Schutz geschützter Biotope durch Vernetzung mit erforderlich werden- den Ausgleichsflächen und Maßnahmenflächen für den Naturschutz (Ökokonto)
- Einhaltung von gesetzlich vorgegebenen Schutzabständen
- Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch eine op- timierte Erschließungs- und Bebauungskonzeption
- Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches und unter Hinzuziehung der in der 24. Änderung des Flä- chennutzungsplanes bereits dargestellten Ausgleichsflächen
- Maßnahmen der Ortsrandeingrünung
- Erhalt landwirtschaftlicher Feldwege im Anschluß an das Erschließungssystem der Wohngebiete als Hauptwanderwege mit Naherholungsfunktion
- Geplante Anbindung des Wohngebiets nördlich „Verlängerter Eichredder“ an die „Möllner Landstraße“ im der Bereich der heutigen Tankstelle und somit an den ÖPNV
- Beachtung vorhandener und auch geplanter Leitungssysteme
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm der „Möllner Landstraße“ (L 94)
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Betriebslärm der vorhandenen Tankstelle
- Sicherstellung der Anforderungen an den vorbeugenden Gesundheitsschutz ge- genüber den westlich der geplanten Wohngebiete verlaufenden Freileitungen
- Vorhaltung und Bereitstellung von Flächen für die Klärung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträgli- chen Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen und landschaftsplaneri- schen Erfordernisse und Schutzbedürfnisse in Abhängigkeit zu den Immissionschutz- rechtlichen Belangen auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Plangebiets- erschließung unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

Als bestimmendes Entwurfsprinzip wird mit dem nunmehr vorgelegten Entwurf das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild möglichst zu unterlassen und unvermeid- bare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇔ Vermeidungs- und Minimierungsge- bot nach § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 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 ei- ner 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 zum Bebauungsplan Nr. 30 B und der gemeindlichen Gesamtabwägung erforderlich, die innerhalb der nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen kompensiert werden sollen. Defizite können außerhalb dieses Änderungsbereiches auf den in der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

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

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

Mit der Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 B 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 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. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG 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 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit flächenrelevant, nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt.

## 7. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Zum Schutz der innerhalb des Änderungsbereiches geplanten Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der „Möllner Landstraße“ (L 94) und vor Betriebslärm der vorhandenen Tankstelle an der „Möllner Landstraße“ sind auf Grundlage der Ergebnisse der „Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 30 B der Gemeinde Oststeinbek vom 17.03.2006“ in den nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Maßnahmenkonzept aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten, das planzeichnerisch dementsprechend dann festzusetzen ist.

Die Berechnungsannahmen und die Untersuchungsergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage dieser Begründung) zu entnehmen.

## 8. Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen verlängerter „Eichredder“ im Süden des Änderungsbereiches sowie durch die „Möllner Landstraße“ als äußere Erschließung vorhanden. Südwestlich des Änderungsbereiches verläuft ein Feldweg, der auch mit Realisierung der Wohngebiete weiterhin als Hauptwanderweg genutzt werden soll.

Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die Straßen „Eichredder / Bergstraße“ an die „Möllner Landstraße“ (L 94) mit Anbindung an die BAB A 1.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von Osten über die Straße „verlängerter Eichredder“. Die Straße „Eichredder“ ist im Zuge der Plangebietsrealisierung zwischen dem heutigen Wendepunkt am Spielplatz und der „Bergstraße“ umzubauen, wobei der Straßenregelquerschnitt für die Fahrbahn ein Maß von 4,75 m (Begegnungsfall Lkw-Pkw) aufweisen muss, um die Leistungsfähigkeit zur Abwicklung der Verkehre innerhalb der Bebauungsplanung „Eichredder“ insgesamt abwickeln zu können.

Der verlängerte „Eichredder“ wird in Verbindung mit dem Erschließungssystem des Bebauungsplanes Nr. 30 A als „Tempo 30-Zone“ ausgebaut, wobei der heute auf der Südseite des Feldweges vorhandene Knick mit Seitengraben zu erhalten ist und die Straße nach Norden hin zu entwickeln sein wird.

Daran anschließend erfolgt die Erschließung der nördlichen Wohnbaufläche mittels einer Stichstraßenerschließung mit einer entsprechend für die Müllabfuhr dimensionierten Wendepunktanlage an dem Endpunkt als „Spielstraße“ mit den entsprechenden Ausbaumerkmale einer Spielstraße vorgesehen. Der entsprechende Nachweis zum Ausbau der Stichstraße als „Spielstraße“ erfolgt in der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30 B. An diese Stichstraße schließen mehrere private Wohnwegerschließungen und eine „Spielstraße“ an, die eine Bebauung rückwärtiger bzw. innenliegender Flächen sicherstellen sollen. Die privaten Wohnwegerschließungen sind im Nachfolgenden mittels Grunddienstbarkeiten und ggf. Baulasten zu sichern.

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

Der Änderungsbereich liegt nach den allgemein gültigen Maßstäben im fußläufigen Einzugsbereich der vorhandenen Haltestelle Oststeinbek, Hamburger Kamp. Damit ist eine angemessene Erschließung durch den ÖPNV gegeben.

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

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Eichredder“ angeschlossen.

### **9.1 Schmutzwasserbeseitigung**

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

Entsprechende hydraulische Nachweise zum Anschluss der geplanten Wohnbauflächen an die SW-Leitung werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30 B in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

### **9.2 Frischwasserversorgung**

Das Plangebiet wird 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 sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro.

### **9.3 Regenwasserbeseitigung**

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnissen, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zulassen werden (vgl. hierzu Quellenverzeichnis), ist eine kontrollierte Fassung des Oberflächenwassers vorzunehmen und vor Einleitung in das bestehende Vorflutsystem der Glinder Au entsprechend den Vorgaben des Zweckverbandes Südstormarn in geeigneter Form zurückzuhalten.

Für die mit der Realisierung der Wohngebiete insgesamt erforderlich werdenden Flächen zur Regenrückhaltung und -klärung sind südwestlich des Änderungsbereiches vorgesehen und in der genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Die dargestellten Flächen sind derart dimensioniert, dass auch zusätzliches Niederschlagswasser aus nördlichen Bereichen der Gemeinde Oststeinbek aufgenommen und zurückgehalten werden kann.

Entsprechende hydraulische Nachweise zum Anschluss der geplanten Wohnbauflächen an die RW-Leitungen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30 B in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

#### 9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30 B zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

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.

#### 9.5 Stromversorgung

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

Das Versorgungsunternehmen wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren aufgefordert, die Versorgungssituation zu prüfen. Hinweise hierzu wurden nicht vorgebracht. Ein ggf. zusätzlich erforderlich werdender Standort für eine Trafostation wäre dann innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bereit zustellen.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro.

#### 9.6 Gasversorgung

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

Bestehende 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. 30 B 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.

Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

## 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 soll entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen für Wohngebiete und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Erforderlich werdende Hydranten innerhalb der geplanten Wohngebiete mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 30 B unter Berücksichtigung.

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH geprüft. Grundsätzliche Bedenken gegen die gemeindlichen Planungsabsichten wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens des Versorgungsträgers nicht vorgebracht.

## 11. Nachrichtliche Übernahmen

### 11.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Auf eine flächenhafte bzw. symbolhafte Darstellung nach § 5 Abs. 2 BauGB muss in der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes aus graphischen Gründen auf der Maßstabsebene 1:5.000 verzichtet werden.

Der Schutzstatus nach dem Landesnaturschutzgesetz bleibt hiervon unberührt.

### 11.2 Anbaufreie Strecken (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 +2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße Nr. 94 in einer Entfernung von 20, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 94 nicht angelegt werden. Ausnahmen hiervon sind mit Erlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S-H vom 28.10.2005 die im Zuge der Maßnahme „Verbesserung der ÖPNV-Infrastruktur im Raum Oststeinbek / Glinde“ neu angelegten Zuwegungen an der freien Strecke der L 94.

Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich festzusetzen.



Die Ortsdurchfahrtsgrenze und die sich hieraus ergebende Abgrenzung der anbaufreien Strecke werden nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

## 12. Archäologische Denkmale

Entsprechend dem Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) vom 17.10.2005 sind innerhalb des Änderungsbereiches z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt.

Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

## 13. Denkmalschutz

Mit Verfügung der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) vom 09.11.2005 und auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege bestehen gegen die gemeindlichen Planungsabsichten aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.

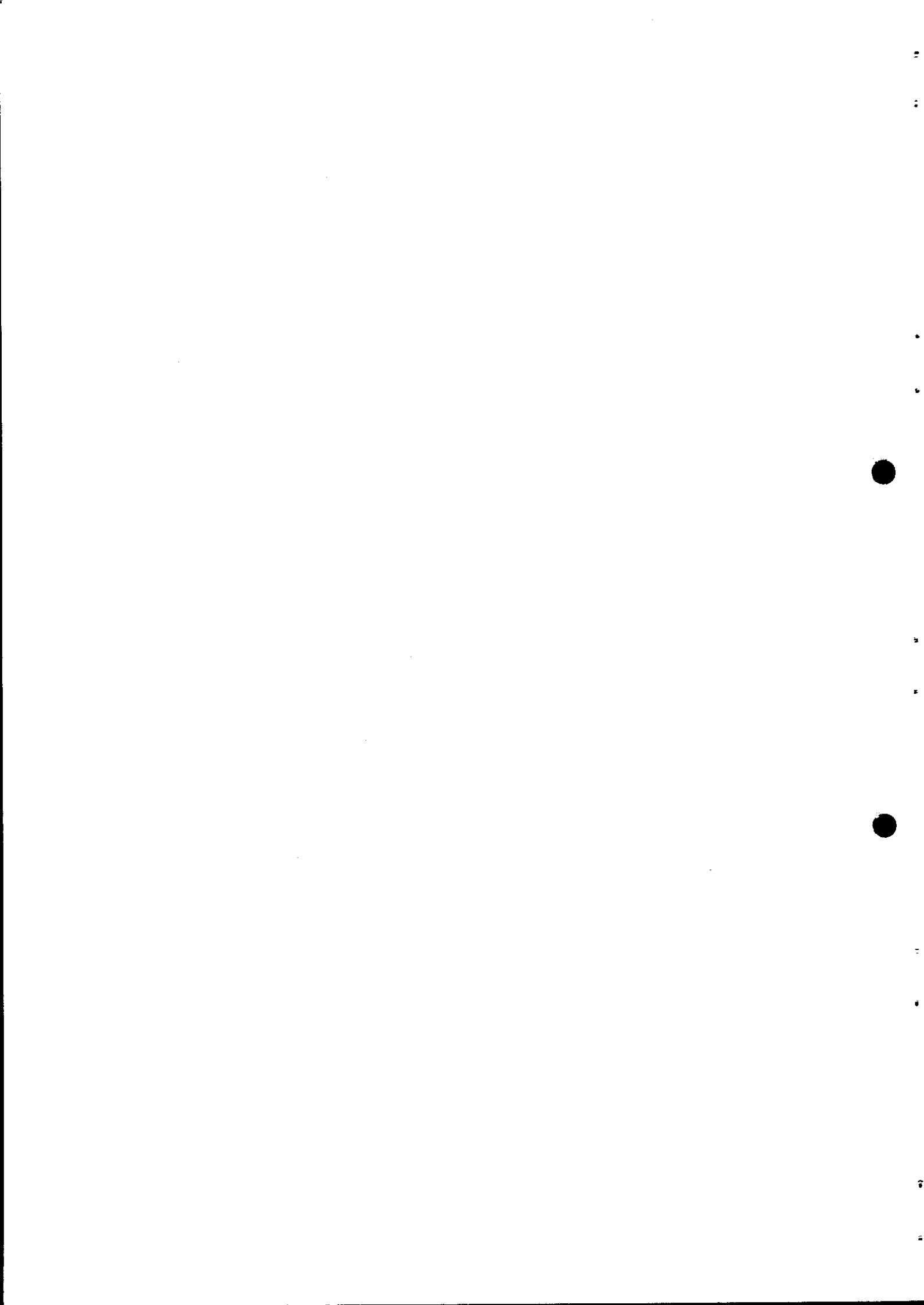
Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf die Denkmalpflege sind somit nicht erkennbar.

Oststeinbek, den - 8. NOV. 2006



3. Ausfertigung

  
- Bürgermeister -



**I b. Umweltbericht**

Stand: 27.3.2006

Verfasser:

Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg  
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA  
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg  
Tel.: 040/ 389 39 39  
Fax: 040/ 389 39 00  
eMail: bbl@bielfeldt-berg.de

**1. Darstellung der Planung**

Der Plangebiet der 35. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich in der Gemeinde Oststeinbek im Westen des gleichnamigen Ortsteils.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes südlich der Möllner Landstraße, nördlich des Eichredders, östlich der Landesgrenze Hamburg und westlich der Wohnbebauung Bergstraße. Die Größe des Gebietes beträgt rd. 2,4 ha.

Der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden neben den zugänglichen vorhandenen Angaben zum Gebiet die im Zusammenhang mit der Erarbeitung des B-Plans erstellte Lärmtechnische Untersuchung zugrunde gelegt.

**1.1 Art und Umfang der Planung**Wohnbaufläche

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Wohngebiet (zwischen Möllner Landstraße und verlängertem Eichredder) dargestellt. Die Fläche hat eine Größe von etwa 1,85 ha. Der geltende Flächennutzungsplan stellt die Flächen als öffentliche Grünflächen und z.T. als Bauflächen dar.

Grünflächen

Im Plangebiet wird eine kleinflächige Erweiterung (ca. 0,02 ha) des vorhandenen Spielplatzes als Grünfläche, öffentlich (Zweckbestimmung Spielplatz) dargestellt. Der geltende Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Westen des Geltungsbereichs ist eine „Maßnahmen“-Flächen vorgesehen, die z.T. den Ausgleich für die Eingriffe in den Baugebieten aufnehmen wird. Diese Fläche hat eine Größe von etwa 0,57 ha.

**1.2 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Ein im Jahre 1994 erstelltes gemeinde- und länderübergreifendes Gutachten<sup>1</sup> hatte in der Gemeinde Oststeinbek 4 Standorte untersucht, die für eine weitere wohnbauliche Entwicklung infrage kämen.

1 Arbeitsgemeinschaft Stabenow - Bielfeldt - Masuch + Olbrisch : Entwicklungsgutachten Stormarn / Hamburg (1994), i.A. Kreis Stormarn und Freie und Hansestadt Hamburg

Danach wurde dieser Standort als relativ konfliktarm im Hinblick auf die landschaftsplanerischen Belange bewertet. Auch unter städtebaulichen (Arrondierung der bebauten Ortslage) und verkehrlichen Aspekten (günstige Lage zur BAB A 1 / und zum ÖPNV-Netz) ist der Standort nach den Aussagen dieses Gutachtens geeignet.

Für einen weiteren in diesem Gutachten diskutierten Standort südlich des Willinghusener Weges zur Arrondierung der nördlichen Bebauung Oststeinbeks wurde der F-Plan bereits geändert; er ist inzwischen genehmigt.

Für den dritten Standort südlich der Möllner Landstraße an der Grenze zur Gemeinde Glinde liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Der vierte Standort nördlich der Möllner Landstraße an der Grenze zu Glinde kommt für eine Ausweisung als Wohngebiet zur Zeit nicht in Betracht, da sich auf dem Gelände Altlasten befinden, die noch nicht untersucht wurden.

### **1.3 Entwicklungsprognose ohne die Planung**

Für den Plangeltungsbereich würde vermutlich, da durch den Flächennutzungsplan vorbereitet, in absehbarer Zeit eine Bebauungsmöglichkeit unmittelbar am Eichredder sowie auf dem rückwärtigen Grundstück an der Möllner Landstraße entwickelt werden. Darüber hinaus wäre die Anlage einer öffentlichen Grünfläche entsprechend der Darstellungen im geltenden FNP zu erwarten. Bis zu diesem Zeitpunkt würde auf diesen und den sonstigen Flächen des Geltungsbereichs die überwiegende landwirtschaftliche/geringfügig gärtnerische Nutzung fortgesetzt werden.

### **1.4 Wirkfaktoren der geplanten Entwicklung**

Mit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche und gärtnerisch genutzter Fläche in Wohnbauflächen sind im Wesentlichen nachteilige Auswirkungen durch bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sowie durch visuelle Veränderungen zu erwarten. Mit Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind positive Wirkungen auf den Naturhaushalt gegeben. Die Darstellung von öffentlichem Grün mit Zweckbestimmung Spielplatz bedingt im Wesentlichen eine Aufwertung bezüglich des Belanges Wohnumfeld.

## **2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung**

### **Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998**

Der Geltungsbereich des 35. Änderung des FNP befindet sich im Verdichtungsraum Hamburg. In den Verdichtungsräumen sollen "vorsorgend Maßnahmen zur ökologischen Strukturverbesserung und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen ergriffen werden, um nachteilige Auswirkungen der Verdichtung auf den Naturhaushalt ... zu vermeiden" (S. 516).

### **Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999**

Das räumliche Zielkonzept für den Naturschutz soll die Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes auf der landesweiten Planungsebene zusammenführen. Das Planungsgebiet liegt in der „Übrigen Landesfläche“ (Karte 5). Zielsetzung ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.

### **Regionalplan für den Planungsraum I Fortschreibung 1998**

Der Geltungsbereich liegt im Verdichtungsraum um Hamburg innerhalb einer Siedlungsachse, die sich entlang der Landesgrenze über Glinde/Reinbek in südöstlicher Richtung bis Geesthacht fortsetzt.

Im Verdichtungsraum ist eine weitere Entwicklung nur „insoweit vertretbar, wie die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht weiter nachhaltig beeinträchtigt“ wird (S. 9). Den Freiräumen kommt hier zum Ausgleich der Belastungen von Natur und Umwelt eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Funktionsfähigkeit der direkt an Hamburg grenzenden Grün- und Erholungsräume soll nachhaltig sichergestellt und ggf. verbessert werden (S. 9).

„Der gesamte Bereich zwischen Hamburg, dem Sachsenwald sowie den Autobahnen Hamburg-Berlin und Hamburg-Geesthacht bleibt durch eine starke siedlungsmäßige und wirtschaftliche Dynamik bestimmt. Hier soll auch weiterhin eine Konzentration der Siedlungsentwicklung in Schwerpunkte erfolgen. Diesem Ziel soll auch im Achsenraum Oststeinbek/Glinde Rechnung getragen werden.“ (S. 19).

### **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 1998**

Aussagen für den Geltungsbereich der 35. Änderung des FNP der Gemeinde Oststeinbek enthält der Landschaftsrahmenplan nicht.

### **Entwicklungsgutachten Stormarn/Hamburg (1994)**

Der Erholungswert des strukturreichen Außenraumes ist durch den Schutz und die Pflege naturnaher Vegetationsstrukturen zu erhalten.

Für außerhalb der Baugebiete erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen Flächen der Biotopverbundachse Glinder Au vorrangig geprüft werden.

### **Landschaftsplan Oststeinbek**

Die Gemeinde führt zur Zeit das Verfahren zur 5. Änderung des Landschaftsplans Oststeinbek durch, die im Ergebnis die Darstellung der auch die mit der 35. Änderung des FNPs beabsichtigten Entwicklung aufnimmt.

### **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Nach § 1 Absatz 5, Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die geplante Festsetzung von Wohngebieten sind hierbei die im Bundesimmissions-

schutzgesetz und zugehörigen Verordnungen festgelegten Grenz-, Richt- und Orientierungswerte für die Beurteilung und Abwägung im Rahmen der Umweltprüfung von Bedeutung. Weiterhin ist nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

### **Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung:**

Die übergeordneten Planwerke und sonstigen Vorgaben formulieren für den Geltungsbereich neben dem allgemeinen Ziel zur Sicherung einer nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts keine konkreten Schutzziele. Die Planung steht den übergeordneten Zielvorgaben nicht entgegen.

### Elektromagnetische Felder

Die Auswirkungen der westlich des Plangebiets und somit der westlich der vorhandenen bzw. der geplanten Wohnbebauung verlaufenden Hochspannungsleitungen (380 kV und 110 kV) wurden hinsichtlich der elektromagnetischen Felder bereits im vorangegangenen Beteiligungsverfahren dargelegt und bewertet (HEW, 1998). Nachhaltige Belastungen nach den Vorsorgewerten der 26. BImSchV wurden dabei nicht festgestellt, so dass sich in der Umweltprüfung – wie bereits bei der Abstimmung des Untersuchungsrahmens festgelegt – eine weitere Beschäftigung mit diesem Sachverhalt erübrigt.

### Lärm (Verkehrs- und Gewerbelärm)

Die Beurteilung möglicher Auswirkungen durch Lärm erfolgt durch die zum B-Plan Oststeinbek Nr. 30 B erstellte lärmtechnische Untersuchung (Masuch & Olbrisch, 17. März 2006).

Den formulierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Flächennutzungsplan auf Basis der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung durch eine entsprechende Darstellung zum Immissionsschutz Rechnung getragen. Im FNP werden die Ergebnisse der Untersuchung insoweit berücksichtigt, als dass die Bereiche dargestellt werden, in denen aufgrund der ermittelten Belastungen Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind. Vor dem Hintergrund einer vor allem in der verbindlichen Bauleitplanung gegebenen Regelungsmöglichkeit werden die im einzelnen zu erwartenden Auswirkungen durch Lärm und der konkrete Umgang damit im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 30B behandelt.

## **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die naturschutzfachliche Bewertung wird nach bundes- bzw. landesrechtlichen Standards durchgeführt. Sie erfolgt verbal-argumentativ unter Zugrundelegung einer ordinalen, 3-stufigen Bewertungsskala (gem. dem Gemeinsamen Runderlass) mit den Wertstufen besondere, allgemeine, nachrangige/keine Bedeutung. Die den weiteren Untersuchungsraum betreffenden Auswirkungen des Plans werden verbal beschrieben.

Die Bewertung des Eingriffs gem. § 7 LNatschG erfolgt auf der nachfolgenden Ebene des B-Plans im Rahmen des Grünordnungsplanes.

### 3.1 Mensch

#### Bestand und Bewertung

##### Teilfunktion Wohnen

Wohnnutzung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs nicht. In die rückwärtig der Bebauung an der Möllner Landstraße gelegenen Flächen reicht die gärtnerische Nutzung z.T. hinein. Vorbelastungen des Raumes in seiner Wohnumfeldfunktion (siedlungsnaher Freiraum) bestehen durch den Verkehrslärm der Möllner Landstraße (L 94), welche den Verkehr zwischen der Hansestadt Hamburg und den Ortschaften Oststeinbek, Glinde und Reinbek aufnimmt. Kurz hinter der Landesgrenze auf Hamburger Gebiet befindet sich ein Autobahnanschluss an die A 1.

##### Teilfunktion Erholen

Der Geltungsbereich liegt rd. 300 m östlich der Landesgrenze nach Hamburg. Über den Eichredder gelangt man durch die Feldmark auf Hamburger Gebiet.

Vorbelastungen des Raumes für die Erholungsfunktion ergeben sich zum einen infolge der Lärmbelastung durch die Möllner Landstraße, zum anderen ergeben sich starke visuelle Beeinträchtigungen durch drei die freie Feldmark überspannende Hochspannungsleitungen und deren Masten.

Für die landschaftsbezogene Erholung ist das Plangebiet überwiegend von allgemeiner Bedeutung. Der unbefestigte Feldweg mit z.T. beidseitigen Knicks in Verlängerung des „Eichredders“ ist als prägende Landschaftsbestandteile von besonderer Bedeutung.

#### Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

##### Teilfunktion Wohnen

Eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist mit Umsetzung der Planung aufgrund der gegebenen Überprägung des Raumes nicht verbunden.

##### Teilfunktion Erholen

Durch die Überplanung des Redders geht möglicherweise ein Landschaftsbestandteil mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung verloren bzw. wird dieser in seiner Qualität gemindert.

### 3.2 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

#### Bestand und Bewertung

##### Pflanzen

Der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße Eichredder wird beidseitig von einem Knick gesäumt (Redder). Der nördlich des Weges gelegene Knick liegt auf der Grenze des Plangebietes. Ein weiterer Knick bildet die westliche Plangebietsgrenze. Die Knicks sind für die Pflanzenwelt von besonderer Bedeutung. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Gärten haben eine

allgemeine Bedeutung, die versiegelten Flächen keine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

#### Tiere

Analog zum Schutzgut Pflanzen wird davon ausgegangen, dass Biotoptypen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz auch eine besondere Bedeutung für die Tierwelt haben. Im Plangebungsbereich sind die Knicks von besonderer Bedeutung für die Tierwelt.

#### Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die naturraumtypische Vielfalt an Lebensräumen bzw. die naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt und hier insbesondere die Seltenheit, Gefährdung und Schutzverantwortung (unter bio-geografischen Aspekten) von Arten und Lebensräumen als Kriterium herangezogen. Der Aspekt der genetischen Vielfalt wird ebenfalls über die Berücksichtigung gefährdeter Arten abgedeckt, da nicht anzunehmen ist, dass im Plangebiet lokal angepasste Populationen mit spezifischen genetischen Informationen/Eigenschaften bestehen.

Das Plangebietes ist durch intensiv genutzte Ackerflächen gekennzeichnet, die nur eine geringe Vielfalt an Lebensräumen aufweisen. Von daher steht zu vermuten, dass seltene und gefährdete Arten in diesen Bereichen nicht vorkommen. Lediglich der Knicks entlang des verlängerten Eichredders sowie an der westlichen Plangebietsgrenze bieten Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein mögliches Vorkommen seltener Arten nicht auf den Geltungsbereich beschränkt ist, sondern auch gleiche Strukturen außerhalb des Plangebietes betrifft.

#### **Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen eingenommen. Für den Umweltbelang Pflanzen ist insbesondere der Verlust sowie die Beeinträchtigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Natur als entscheidungserhebliche nachteilige Auswirkung zu werten. Mögliche Verluste sind durch die Entnahme von Teilen des Knicks nördlich am verlängerten Eichredder gegeben. Dieser mögliche Wertverlust ist ausgleichbar.

Auf der „Maßnahmen“-Fläche sind positive Auswirkungen auf die Pflanzenwelt durch Herausnahme der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Der hier im Westen stockende Knick erfährt zudem eine Aufwertung. Die Fläche wird zu einem (Teil)Ausgleich beitragen.

Für den Umweltbelang Tiere stellen sich die zu erwartenden Auswirkungen ähnlich wie für den Umweltbelang Pflanzen dar. Es ist nicht davon auszugehen, dass über die Inanspruchnahme für Wohnbebauung von im wesentlichen landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen Lebens- bzw. Teillebensräume beseitigt werden, deren Funktionen nicht durch benachbarte Flächen abgedeckt werden können bzw. deren Funktionen durch die im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht aufgewertet würden. Wertvollere Bereiche mit zu erwartenden weniger ersetzbaren Lebensraumfunktionen für den Umweltbelang Tiere werden planerisch nicht für eine Inanspruchnahme vorgesehen.

Die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 42 (1) BNatSchG werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.



### 3.3 Boden und Wasser

#### Bestand und Bewertung

##### Boden

Im Planbereich sind überwiegend Geschiebelehme, in Teilbereichen auch lagenweise sandige Schichten anzutreffen. Diese Bodenstandorte sind, soweit sie nicht versiegelt sind, von allgemeiner Bedeutung.

##### Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserflurabstände liegen bei etwa 3 m. Die Bereiche im Plangeltungsbereich besitzen, soweit sie nicht versiegelt sind, eine allgemeine Bedeutung für den Wasserhaushalt.

Wegen der überwiegend bindigen Substrate besteht eine geringe Eignung für die Grundwasserneubildung und dementsprechend eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung.

#### Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden sind durch die Versiegelung / Überbauung (Flächen für Wohnbebauung) und den damit einhergehenden Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Betroffen hiervon sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der betroffenen Standorte eine Ausgleichbarkeit gegeben ist.

Auf der „Maßnahmen“-Fläche sind positive Auswirkungen auf den Belang Boden durch Herausnahme der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Hierdurch wird ein Ausgleich für die Überbauung zumindest in Teilen gegeben sein.

Durch die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers über eine landschaftsrecht modellierte Regenwasserklär- und -rückhalteanlage außerhalb des Plangeltungsbereichs wird von keinen nachteiligen Auswirkungen in den Faktor Wasser ausgegangen.

### 3.4 Klima und Luft

#### Bestand und Bewertung

Die im Plangebiet vorhandenen Landwirtschaftsflächen in unmittelbarem Anschluss an die Siedlungsflächen haben eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Bei stärkeren südwestlichen Winden kann es im Plangebiet zu einer erhöhten Schadstoffkonzentration, die aus Hamburgs Industriegebieten und vom Hamburger Hafen herübergeweht werden, kommen (Entwicklungsgutachten Stormarn/Hamburg).

#### Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

Entscheidungserhebliche nachteilige Auswirkungen des Plans auf klimatische und/oder lufthygienische Funktionen werden nicht erwartet.

### 3.5 Landschaft

#### Bestand und Bewertung

Die das Landschaftsbild prägenden Landwirtschaftsflächen werden zunehmend durch die Randlage der Gemeinde zur Millionenstadt Hamburg beeinflusst.

Die Ackerflächen im Westen werden von drei Freileitungen überspannt, die durch ihre Größe das gesamte Plangebiet dominieren. Die Knicks in Verlängerung des Eichredders sowie an der Westgrenze des Plangebietes als Relikt einer ehemals kleingekammerten Agrarlandschaft werden durch die sie überspannenden Freileitungen visuell abgewertet.

#### Umweltbezogene Auswirkungen / Vermeidung und Minimierung

Die Bebauung beeinträchtigt die Qualität des Landschaftsbildes insbesondere durch den möglichen Verlust eines Knickabschnittes am Eichredder sowie einen neuentstehenden Ortsrand im Westen. Insgesamt sind mit den visuellen Veränderungen durch die Bebauung nachteilige Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft verbunden.

Die „Maßnahmen“-Fläche kann mit ihrer Lage unmittelbar am neuentstehenden Ortsrand zu einer landschaftsgerechten Einbindung beitragen.

### 3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit Ausnahme der Knicks, die als Elemente der historischen Kulturlandschaft anzusprechen sind, sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter im Sinne des BauGB aufzuführen.

### 3.7 Wechselwirkungen

Bei Durchführung des Plans ergeben sich insbesondere Veränderungen infolge der Neuversiegelung / Bebauung von Flächen, wodurch die betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr wahrgenommen werden und die entsprechenden Prozesse nicht mehr ablaufen können. Aufgrund der Vorbelastungen in dem von Veränderungen betroffenen Bereich (Ackerfläche) und der damit eingeschränkten landschaftshaushaltlichen Funktionen ist jedoch von keinen bewertungsrelevanten ökosystemaren Wechselbeziehungen, die über die im Rahmen der Beurteilung der einzelnen Umweltbelange bereits erfassten hinausgehen, und damit auch von keinen entscheidungsrelevanten zusätzlichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen auszugehen.

## 4. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für nachteilige Auswirkungen infolge der Wohnbebauung ist mit Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Voraussetzung zu einem (Teil-)Ausgleich gegeben. Der Umfang des erforderlichen Ausgleichs sowie die qualitativen Anforderungen an die Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgesetzt.

## 5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Entsprechend dem im Scoping festgelegten Untersuchungsrahmen werden die Maßnahmen zur Überwachung ausschließlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

## 6. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Erstellung des Umweltberichtes ist die **Durchführung einer Umweltprüfung** zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes südlich der Möllner Landstraße, nördlich des Eichredder, östlich der Landesgrenze Hamburg und westlich der Wohnbebauung Bergstraße. Die Größe des Gebietes beträgt rd. 2,4 ha.

**Ziel der 35. Änderung** des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbauflächen in einem derzeit als Landwirtschafts- und Grünfläche sowie kleinflächig als Wohnbaufläche dargestellten Bereich. Die nunmehr für eine Bebauung vorgesehene Fläche innerhalb des Änderungsbereiches wird als Wohnbaufläche, der im Westen des Geltungsbereichs gelegene Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft dargestellt. Zudem enthält die Änderung des FNP eine sehr kleinflächige Ergänzung der Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs.

Die Darstellungen der FNP-Änderung stehen den Zielen der Landesplanung und Raumordnung nicht entgegen. Die Gemeinde führt zur Zeit das Verfahren zur 5. Änderung des Landschaftsplans Oststeinbek durch, die im Ergebnis die Darstellung der auch die mit der 35. Änderung des FNP's beabsichtigten Entwicklung aufnimmt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei der 35. Änderung des FNP wie folgt berücksichtigt:

- Mögliche nachhaltige Belastungen nach den Vorsorgewerten der 26. BImSchV durch die westlich des Plangebiets verlaufenden Hochspannungsleitungen (380 kV und 110 kV) wurden bereits in vorangegangenen Verfahren untersucht und nicht festgestellt, so dass sich in der Umweltprüfung hier eine weitere Beschäftigung mit diesem Sachverhalt erübrigt.
- Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich Lärm wird im Flächennutzungsplan auf Basis der Ergebnisse einer lärmtechnischen Untersuchung (zum B-Plan) durch eine entsprechende Darstellung zum Immissionsschutz Rechnung getragen. Im FNP werden die Ergebnisse der Untersuchung insoweit berücksichtigt, als dass die Bereiche dargestellt werden, in denen aufgrund der ermittelten Belastungen Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind.

**Anderweitige Lösungsmöglichkeiten** zur Entwicklung von Wohnbauflächen wurden in einem im Jahre 1994 erstellten gemeinde- und länderübergreifendes Gutachten untersucht, wobei der hier geplante Standort als relativ konfliktarm bezüglich der landschaftsplanerischen Aspekte beurteilt wurde.

Die ermittelten **Auswirkungen auf die Umwelt** aufgrund der 35. Änderung des FNP stellen sich

zusammengefasst wie folgt dar:

- Die Entwicklung von Wohnbauflächen auf bisher unverbauten Standorten ist mit einer Überbauung/Versiegelung von Boden verbunden. Betroffen sind ausschließlich Bodenstandorte allgemeiner Bedeutung.
- Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen ist möglicherweise die abschnittsweise Entnahme eines Knicks als Teil eines Redders verbunden. Diese bedingt nachteilige Auswirkungen bezüglich der Belange Pflanzen und Tiere sowie Landschaft und Mensch-Erholen.

Eine grundsätzliche Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen ist gegeben. Mit Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Voraussetzung zu einem (Teil-)**Ausgleich** innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen. Auf der „Maßnahmen“-Fläche sind positive Auswirkungen auf die Belange Mensch-Erholen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Landschaft durch Herausnahme der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Der hier im Westen stockende Knick erfährt zudem eine Aufwertung. Der Umfang des erforderlichen Ausgleichs sowie die qualitativen Anforderungen an die Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgesetzt.

Die konkret vorzusehenden **Maßnahmen zur Überwachung** erheblicher und Identifizierung möglicher unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen werden im Rahmen der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und dargelegt.

# GEMEINDE OSTSTEINBEK

- KREIS STORMARN -

## 35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „EICHREDDER“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH DER BEBAUUNG „MÖLLNER LANDSTRASSE“ (L94),  
WESTLICH DER WOHNBEBAUUNG „EICHREDDER“,  
NÖRDLICH DES VERLÄNGERTEN „EICHREDDERS“,  
ÖSTLICH DER LANDESGRENZE ZU HAMBURG

## II. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Stand nach § 6 Abs. 5 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Umweltausschuss vom 15.06.2006

Gemeindevertretung vom 26.06.2006

Gesamtabwägung / abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2 b

Gemeindliche Gesamtabwägung vom 26.06.2006

## 1. Ziel des Aufstellungsverfahrens der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes „Eichredder“

Die Gemeindevertretung beabsichtigt mit der Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der bereits genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu dem seit 1998 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Westend“, nunmehr in die Bebauungspläne Nr. 30 A und 30 B aufgliedert, die planerischen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebietes nördlich des „Verlängerten Eichredder“ zu schaffen, um der örtlichen Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung tragen zu können.

Ausgangslage für diese Bauleitpläne ist das gemeindliche beschlossene städtebauliche Konzept vom 29.08.2005, das im Rahmen der Beteiligungsverfahren aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit überarbeitet worden ist. Die Variante 2a bildet die Planungsgrundlage für die vorbereitende und für die nachfolgend verbindlichen Bauleitplanungen.

Die wohnbauliche Entwicklungsfläche soll für den örtlichen Bedarf in der Gemeinde Oststeinbek entsprechend den Vorgaben aus den örtlichen und den strukturellen Gegebenheiten des Plangebiets entwickelt werden.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung des geplanten Wohngebietes wird durch Beachtung der übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzungen und unter Beachtung der Zielsetzungen aus dem Entwicklungsgutachten Stormarn / Hamburg hinreichend Rechnung getragen.

## 2. Verfahrensablauf

Die gemeindlichen Gremien haben am 29.08.2005 zunächst den Grundsatzbeschluss gefasst, den bisher in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Westend“ in die Bebauungspläne Nr. 30 A und Nr. 30 B aufzuteilen und haben sodann den **Aufstellungsbeschluss** für die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit einer 5. Änderung des Landschaftsplanes beschlossen.

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen im Rahmen der frühzeitigen **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Gemeindeverwaltung vom 04.10.2005 bis zum 04.11.2005.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung, die auch zum Grünordnungsplan und zur 5. Änderung des Landschaftsplanes erfolgte, wurden die gemeindlichen Planungsabsichten anhand des städtebaulichen Gesamtkonzeptes dargestellt. Aus der Öffentlichkeit heraus wurden schriftliche Stellungnahmen abgegeben, die sich im Wesentlichen auf die Bebauungspläne Nr. 30 A und 30 B beziehen. Sie wurden aufgrund ihrer möglichen planerischen Relevanz jedoch in die gemeindliche Abwägung mit eingestellt. Die Stellungnahmen, wie nachfolgend stichwortartig zusammengefasst, umfassen folgende Inhalte bzw. Themenbereiche:

- Verkehrsführung innerhalb des gesamten Plangebiets „Eichredder“
- Vorschläge zu Einbahnstraßenregelungen
- Westliche Ortsrandeingrünung

- Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand der Straße „Eichredder“ zwischen „Bergstraße“ und Wendepunkt am Spielplatz und deren Folge bei Realisierung des gesamten Wohngebiets „Eichredder“
- Anbindung des gesamten Plangebiets „Eichredder“ an die „Möllner Landstraße“ (L 94) im Bereich der Tankstelle bzw. westlich davon

Die vorgetragenen Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden in die weitere Projektentwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen und in die gemeindliche Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss eingestellt.

Mit Erlass vom 20.10.2005 hat die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H die **landesplanerische Stellungnahme** nach **§ 16 Abs. 1 LaplaG** abgegeben, in der die Übereinstimmung der gemeindlichen Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt wurde.

Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände wurden frühzeitig über die gemeindlichen Planungsabsichten am 30.09.2005 schriftlich informiert und nach **§ 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“)** anhand eines vorläufigen Untersuchungsrahmens zur Umweltprüfung gebeten, Aussagen und Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu machen.

Einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben Anregungen und Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie bereits weitere Anregungen und Hinweise zur Planung selbst im Rahmen ihrer Stellungnahmen vorgebracht, die, wie nachfolgend stichwortartig zusammengefasst, in die weitere Entwurfsplanung eingestellt worden sind.

- Freihaltung eines 7,0 m breiten Streifens entlang der Glinder Au für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen  
(Wasser- und Bodenverband Glinder Au - Wandse)
- Entwicklungsziel des Schwerpunktbereiches „Unterlauf Glinder Au“ im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem beachten  
(Staatliches Umweltamt Itzehoe, Außenstelle Lübeck)
- Beachtung der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze und der außerhalb dieser OD-Grenze genehmigten Grundstückszufahrten  
(Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S.H)
- Sicherung von Leitungstrassen innerhalb des geplanten Wohngebiets und im Westen innerhalb der Flächen für die Regenwasserbeseitigung und der Ausgleichsflächen zur Ableitung von Niederschlagswassers in die Glinder Au  
(Zweckverband Südstormarn)
- Prüfung und ggf. Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes südlich verlängerten „Eichredder“ zur Optimierung / Verbesserung des Entwässerungs- und Erschließungskonzeptes  
(Zweckverband Südstormarn)
- Naturschutzfachliches Erfordernis zur Fortschreibung / Überarbeitung des Landschaftsplanes, Erschließungskonzeption verlängerter „Eicherredder“, Alternativen des Entwässerungskonzeptes für den gesamten Planbereich (BP - 30 A + B), Untersuchungsumfang zu streng geschützten Arten, Maßnahmenkonzept für Ausgleichsflächen, Hinweise zu den Inhalten der Umweltprüfung, Aktualisierung der Lärmuntersuchung, Hinweise zu den Belangen der Abfallbeseitigung  
(Kreis Stormarn, FD Planung und Verkehr)

- Untersuchungsumfang zu streng geschützten Arten, verstärkter Erholungsdruck aufgrund der neuen Wohngebiete auf den Bereich der Glinder Au (BUND, Verein Jordsand und NABU)

Nach Durchführung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in Verbindung mit der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem „Scoping-Verfahren“ nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeindevertretung Oststeinbek am 27.03.2006 den **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** für die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet südlich der Bebauung „Möllner Landstraße“ (L 94), westlich der Wohnbebauung „Eichredder“, nördlich des verlängerten „Eichredders“ und östlich der Landesgrenze zu Hamburg gefasst.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht einschließlich der erarbeiteten Fachgutachten den Nachbargemeinden, den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Naturschutzverbänden sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.04.2006 bis zum 18.05.2006 vorgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahme interessierter Bürger und anerkannter Naturschutzverbände abgegeben.

Im Rahmen der **Beteiligungsverfahren** nach § 2 Abs. 2 und nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, die die Gemeindevertretung in die Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt hat. Die Stellungnahmen und Hinweise haben zu keinen Änderungen geführt und konnten redaktionell in die endgültige Planfassung und in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet werden.

### 3. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der **Nachbargemeinden**, der **Behörden**, der sonstigen **Träger öffentlicher Belange**, der anerkannten **Naturschutzverbände** und der **Öffentlichkeit** wurden folgende Hinweise und Anregungen im Rahmen der Stellungnahmen vorgebracht, die wie folgt in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt worden sind.

- Die Ausführungen und Hinweise der **Hamburger Wasserwerke GmbH** in Bezug auf den Schutz vorhandener Leitungstrassen und der Berücksichtigung der Belange des Versorgungsunternehmens beim Anschluss des geplanten Wohngebiets an das zu erweiternde Frischwassernetz wurden seitens der Gemeindevertretung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und werden in dem erforderlich werdenden Maße im Rahmen der Erschließungsplanung zum B-Plan Nr. 30 A entsprechend berücksichtigt.
- Der **Kreis Stormarn** hat im Rahmen der gemeinsamen Stellungnahme des FD Planung und Verkehr Anregungen und Hinweise zu den vorgelegten gemeindlichen Planungszielen und Planungsabsichten vorgebracht. Die einzelnen Fachdienste haben zudem auf folgende Sachverhalte hingewiesen.



- Die **untere Naturschutzbehörde** hat auf mögliche Auswirkungen der dargestellten Wohnbebauung auf die weiter südlich gelegenen potentiellen Lebensräume besonders streng geschützter Arten hingewiesen. Dies wurde durch die Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Jedoch wurde darauf hingewiesen, dass zwischen der geplanten Wohnbebauung nördlich verlängerter „Eichredder“ und der Glinder Au einerseits eine erhebliche Entfernung liegt und andererseits eine vorhandene bauliche Nutzung „Am Eich“ lange Zeit besteht. Zudem sind mit der genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits Flächen für die Regenwasserbeseitigung und Wohnbauflächen südlich des verlängerten „Eichredders“ planerisch vorgezeichnet, so dass die Auswirkungen dieser 35. Änd. des Flächennutzungsplanes als eher gering eingeschätzt werden.

Der Hinweis auf mögliche Auswirkungen dieser vorbereitenden Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches (z.B. Ableitung des insgesamt anfallenden Regenwassers) wurde entsprechend den Ergebnissen der 5. Änderung des Landschaftsplanes in dieser FNP-Änderung aufgenommen und dargestellt.

Die Ausführungen bezüglich weiterer Untersuchungen zu streng geschützten Arten wurden nach Abstimmung mit der uNB seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Einer Erschließung der Wohnfläche stehen grundsätzliche Bedenken nicht entgegen. Knickdurchbrüche und Ersatzmaßnahmen sind zu beantragen, artenschutzrechtliche Belange sind dementsprechend auf den nachgeordneten Planungsebenen zu beachten.

Die Anregung zur Zusammenfassung der Umweltberichte wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Durch die Gemeinde wird im Einzelfall geprüft, ob eine Zusammenfassung sinnvoll ist. In diesem Planungsfall nicht, da der Änderungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht deckungsgleich ist mit dem Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 30B und dem GOP. Die sach- und fachgerechte Durchführung der Umweltprüfung wurde seitens der Gemeinde gewährleistet.

- Der Hinweis des Fachdienstes **gesundheitlicher Umweltschutz** zum vorbeugenden Immissionsschutz wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und wird entsprechend den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich festgesetzt.
- Der Hinweis des **Zweckverbandes Südstormarn** zu den für die Gemeinde Oststeinbek bestehenden Abwasserkontingente gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und wird entsprechend im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu dem B-Plan Nr. 30B in dem erforderlich werdenden Maße berücksichtigt.
- Die Ausführungen der **Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG** in Bezug auf die Ausführungen zum ÖPNV wurden seitens der Gemeindevertretung durch eine entsprechende redaktionelle Änderung der Begründung berücksichtigt.

Zusammenfassend wurde durch die Gemeindevertretung festgestellt, dass unter Beachtung der naturschutz- und wasserrechtlichen Belangen und unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nicht in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in einem nachgeordneten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gelöst werden könnten.

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplan wurde am 26.06.2006 von der Gemeindevertretung in der endgültigen Planfassung beschlossen und ist nach Erteilung der Genehmigung durch das Innenministerium des Landes S-H nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 15. DEZ. 2006 rechtswirksam.

Oststeinbek, den 15. DEZ. 2006



  
- Bürgermeister -