

Flächennutzungsplan

der Gemeinde Oststeinbek

- 45. Änderung

Parallelverfahren

Bebauungsplan Nr. 42

Teil A

Begründung

Beschlussfassung



GEMEINDE OSTSTEINBEK

Fassung: 21. Oktober 2020

Evers & Küssner | **Stadt
Planer**

Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040 / 25776737-0

E-Mail: mail@ek-stadtplaner.de



Landschaftsarchitektur und -ökologie | ALSE GmbH
Dorfplatz 3
24238 Selent
Fon 04384 / 5974-0

E-Mail: ALSEGmbH@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Allgemeines

1 Allgemeine Hinweise	6
1.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs	8
2 Rechtliche Rahmenbedingungen	9
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
2.2 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans	12
2.3 Denkmalschutz	14
2.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	15
2.5 Brandschutz	15
2.6 Landschaftsrahmenplan	15
2.7 Landschaftsplan	16
2.8 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	16
2.9 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotop	16
2.10 Artenschutz	16
2.11 Wasserschutz	17
3 Rahmenbedingungen und Bestand	17
3.1 Lage im Gemeindegebiet	17
3.2 Nutzungs- und Bebauungsstruktur	17
3.3 Gelände / Bodenbeschaffenheit / Zustand von Natur und Landschaft	18
4 Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans	19
4.1 Gewerbliche Baufläche	20
4.2 Wohnbaufläche	21
4.3 Grünfläche	21
4.4 Erschließung	21
4.5 Immissionsschutz	22
4.6 Ver- und Entsorgung	23
Teil II Umweltbericht	
1. Einleitung	25
1.1 Anlass und Zielsetzung	25
1.2 Lage im Raum	26
2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den F-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	27
2.1 Fachgesetze und Vorgaben	27
2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben	27

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	28
3.1 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	28
3.1.1 Schutzgut Boden und Relief	29
3.1.2 Schutzgut Fläche	29
3.1.3 Schutzgut Wasser	29
3.1.4 Schutzgut Klima	29
3.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotop einschließlich Artenschutz.....	30
3.1.5.1 Biotoptypen / Flora	30
3.1.5.2 Fauna	30
3.1.5.2.1 Streng geschützte Tierarten	30
3.1.5.2.2 Besonders geschützte Tierarten.....	31
3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	31
3.1.7 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit	31
3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
3.2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben.....	32
3.2.1 Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)	32
3.2.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	33
3.2.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	33
3.2.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	33
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	33
4.1 Prognose bei Durchführung der Planung	33
4.1.1 Schutzgut Boden und Relief	33
4.1.2 Schutzgut Fläche	33
4.1.3 Schutzgut Wasser.....	33
4.1.4 Schutzgut Klima	33
4.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotop einschließlich Artenschutz.....	34
4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	34
4.1.7 Schutzgut Mensch.....	34
4.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	34
4.1.9 Wechselwirkungen.....	34
4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	34
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	34
5.1 Schutzgut Boden und Relief	34
5.2 Schutzgut Fläche	35
5.3 Schutzgut Wasser.....	35
5.4 Schutzgut Klima	35
5.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotop einschließlich Artenschutz.....	35
5.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	36
5.7 Schutzgut Mensch.....	36

5.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 36

5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 36

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den B-Plan 36

6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes 37

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes 37

7. Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 37

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung 38

9. Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung 38

10. Kompensationsermittlung 38

Teil I: Allgemeines

1 Allgemeine Hinweise

Die Gemeinde Oststeinbek besteht aus den Ortsteilen „Oststeinbek“ und „Havighorst“ und liegt im Süden des Kreises Stormarn. Das hamburgische Stadtgebiet grenzt an das südliche und westliche Gemeindegebiet an. Im Osten liegt die Stadt Glinde, im Südosten die Stadt Reinbek und im Norden die Gemeinde Barsbüttel.

Seit dem 1. Oktober 1948 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt selbständigen Gemeinden Oststeinbek und Havighorst kommunalrechtlich vom Amt Glinde verwaltet. Die beiden Dörfer schlossen sich, innerhalb des Amtes Glindes, zum 1. Januar 1974 zur Gemeinde Oststeinbek zusammen. Mit Wirkung zum 27. Juni 1978 schied die Großgemeinde Oststeinbek aus dem Amt Glinde aus und wurde selbstständig. Der Flächennutzungsplan entstand noch als die Gemeinde Oststeinbek kommunalrechtlich dem Amt Glinde zugeordnet war. So wurde im Jahr 1962 der erste Flächennutzungsplan der Gemeinde für den Ortsteil Oststeinbek aufgestellt. Für den Ortsteil Havighorst erfolgte die Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 1973. Zusätzlich wurden die bis dahin erfolgten Änderungen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1962 mit der 8. Änderung überschrieben und am 14. März 1974 von dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration genehmigt. Nachdem dieser Flächennutzungsplan hinsichtlich der verfügbaren Flächenreserven, aber auch aufgrund geänderter struktureller, entwicklungsrelevanter und gesetzlicher Rahmenbedingungen nach über 40 Änderungsverfahren an räumliche und inhaltliche Grenzen gelangt ist, wird der bestehende Flächennutzungsplan von 1978 mitsamt seinen erfolgten Änderungen gemäß des Aufstellungsbeschlusses vom 14. Dezember 2015 als „FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030“ neu aufgestellt. Da nicht absehbar ist, wann der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan festgestellt wird, wird der aktuell gültige Flächennutzungsplan bei städtebaulichen Erfordernissen, bspw. im Zuge von Bebauungsplanverfahren, weiterhin geändert.

Dem Flächennutzungsplan sind ausführliche Erläuterungen beigefügt.

Mit Wirksamwerden der 45. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen im Bereich des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes (der Gemeinde Oststeinbek außer Kraft gesetzt.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird von der Gemeinde zeitgleich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 betrieben. Der Geltungsbereich der 45. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42. Für das Plangebiet gilt die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2004.

1.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Dienstleistungseinrichtungen und Gewerbe sowie

seniorengerechter Wohnraum geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (2004) der Gemeinde Oststeinbek. Da nicht abzusehen ist, wann das Planverfahren zum Flächennutzungsplan 2030 abgeschlossen sein wird, soll zur Vermeidung von planungsrechtlichen Konflikten (Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) der noch gültige Flächennutzungsplan geändert werden.

In der Gemeinde Oststeinbek besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Hierbei geht es sowohl um den Erweiterungsbedarf von ortsansässigen Betrieben wie auch um Neuansiedlung von Unternehmen. Diesem Bedarf kann die Gemeinde aufgrund nicht ausreichender Gewerbeflächen derzeit nicht angemessen gerecht werden, da die bestehenden planungsrechtlich gesicherten Flächen bereits ausgeschöpft sind (vgl. Abbildung 1). Hierdurch besteht aufgrund fehlender Gewerbeflächen die Gefahr der Abwanderung von ortsansässigen Firmen.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich | Gewerbeflächen der Gemeinde Oststeinbek
Quelle: Gemeinde Oststeinbek

Aufgrund des demographischen Wandels besteht in der Gemeinde Oststeinbek die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum. Die Gemeinde möchte den Menschen, die sich nicht mehr um ihr Haus kümmern können oder Unterstützung im Alltag benötigen, die Möglichkeit geben, weiterhin in ihrem Heimatort leben zu können. Hierfür soll weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Aus diesem Grunde definiert der Flächennutzungsplan 2030 zusätzliche Potenzialflächen für die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Firmen. Diese befinden sich u.a. südlich der bestehenden Gewerbeflächen entlang des Willinghusener Wegs und sollen die bestehenden Gewerbeflächen arrondieren. Diese Potenzialflächen sollen im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch gesichert werden. Im Gegenzug sieht der Flächennutzungsplan 2030 eine Reduzierung von gewerblichen Bauflächen östlich der Kampstraße / nördlich der Möllner Landstraße vor, um die Gewerbeflächen an einem Standort zu konzentrieren und Gewerbe aus Wohngebieten im Sinne des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG langfristig zu verlagern. Diese bauliche Entwicklung soll in einem geordneten Rahmen erfolgen. Das Plangebiet verfügt über eine ausreichend große Fläche und ermöglicht durch eine direkte Anbindung an die übergeordneten Verkehrswege der Möllner Landstraße und der Bundesautobahn A 1 eine gute Erreichbarkeit für den Liefer- und Transportverkehr sowie für die Beschäftigten. Aufgrund der umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen soll auf Bebauungsplanebene ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Ähnliches gilt für die Definition von weiteren Wohnbauflächen. Hierin fällt die angedachte Wohnnutzung, welche innerhalb einer Wohnraumpotenzialfläche des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes 2030 liegt. Parallel wurden nicht in Anspruch genommene Wohnbauflächen aus dem zurzeit noch maßgeblichen Flächennutzungsplan wegen deren Ungeeignetheit nicht in den neuen Flächennutzungsplan übernommen.

Das Plangebiet wurde als geeigneter Standort für die angedachten Nutzungen identifiziert. Die ausreichend große Fläche würde das benachbarte Wohngebiet sowie die bestehenden Gewerbegebiete arrondieren und ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge generieren. Zudem befindet sich das Plangebiet in fußläufiger Nähe zu Nahversorgungsmöglichkeiten und in verkehrsgünstiger Lage. In diesem Kontext bietet sich das Plangebiet zur Realisierung von seniorengerechtem Wohnungsbau in Kombination mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet an.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, liegt aber innerhalb der Siedlungsfläche des Ortsteil Oststeinbeks. Mit dieser baulichen Entwicklung wird insbesondere ein Lückenschluss zwischen den Wohn- und Gewerbegebietsflächen im Sinne einer sparsamen Flächenentwicklung angestrebt, womit ein Ausufer der Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft effektiv vermieden wird.

Da für das Plangebiet kein Baurecht vorliegt, ist für die Umsetzung der Planung folglich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ferner widerspricht der gültige Flächennutzungsplan teilweise den aktuellen Planungen. Folglich ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB notwendig, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der ca. 7,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 der Gemeinde Oststeinbek liegt etwa 100 m östlich der Bundesautobahn A1 und umfasst vollständig die Flurstücke 30/5 und 27 sowie teilweise die Flurstücke 198, 197, 97/77, 71/2, 71/3 und 32/10 der Flur 1 in der Gemarkung Oststeinbek.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- | | |
|------------|---|
| im Süden: | durch den Willinghusener Weg |
| im Osten: | durch den Barsbütteler Weg |
| im Norden: | durch die Bebauung „Hansetor“ und „Breedeweg“ |
| im Westen: | durch den Hamburger Kamp |

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für das Plangebiet sind auf Grundlage des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein vom 13. Juli 2010 folgende Ziele zu beachten:

- Die Gemeinde Oststeinbek zählt zu den Verdichtungsräumen Schleswig-Holsteins, ohne Darstellung einer zentralörtlichen Funktion.
- Flächen für Gewerbe sind vorrangig u.a. entlang von Siedlungsachsen auszuweisen. Die bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachsen (äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt) hinausgehen.

Für das Plangebiet sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Eine Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung soll u.a. durch eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für Gewerbebetriebe erreicht werden. Dies gilt insbesondere entlang der Landesentwicklungsachsen, welche aufgrund ihrer vernetzten überregionalbedeutsamen Verkehrsstrukturen als Wirtschaftsstandort bedarfsgerecht weiterzuentwickeln sind.
- Diese Gewerbeflächen sollen über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie an überörtliche Verkehrsinfrastrukturen verfügen.
- Die Siedlungs- und Freiraumentwicklung auf den Siedlungsachsen soll geordnet erfolgen.
- Bei der Wohnungsversorgung „[sollen] insbesondere die demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“ So sollen u.a. „in ausreichendem Umfang

Wohnungen für die steigende Zahl älterer Menschen zur Verfügung stehen.“ Gleiches gilt für das Angebot an preiswertem Wohnraum.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Verdichtungsraumes sowie von Siedlungsachsen und weist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie überregionalen Verkehrsinfrastrukturen auf. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt die Siedlungs- und Freiraumentwicklung in einem geordneten Verfahren. Folglich widersprechen die Planungen nicht den Zielen und auch nicht den Grundsätzen der Raumordnung.

Der Landesentwicklungsplan wird auf Basis der Landesentwicklungsstrategie Schleswig-Holstein 2030 derzeit fortgeschrieben, um neue Perspektiven für das Land bis zum Jahr 2030 aufzuzeigen. Auf dieser Grundlage werden ebenfalls alle fünf Regionalpläne neu aufgestellt. Hierbei sei angemerkt, dass die fünf Planungsräume im Jahr 2014 auf drei zusammengefasst worden sind. Solange diese aber noch nicht beschlossen worden sind, gilt für das Plangebiet der Regionalplan I in der Neufassung von 1998.

Gemäß des Regionalplans für den Planungsraum I der Landesplanung Schleswig-Holstein ist die Gemeinde Oststeinbek als eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion eingestuft. Im Sinne des im Jahr 1996 von den Bundesländern Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Hamburg verabschiedeten „Regionalen Entwicklungskonzeptes für die Metropolregion Hamburg“ ist die Gemeinde Oststeinbek ein besonderer Siedlungsraum in verdichteten Räumen. Trotz der fehlenden zentralörtlichen Funktion kommt für die Gemeinde Oststeinbek aufgrund der vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und der engen Verflechtungen mit Hamburg die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen in Betracht. Ferner kann die Gemeinde Oststeinbek als besondere Funktion nichtzentraler Orte verstärkt Wohnbauflächen ausweisen.

Als Ziele der Raumordnung muss für das Plangebiet folgendes beachtet werden:

- Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. Gemeinden wie Oststeinbek können entsprechend ihres örtlichen Bedarfes Flächen für ortsangemessene Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ausweisen.
- Im Sinne des Achsenkonzeptes soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten vollziehen. Die Gemeinde Oststeinbek stellt aufgrund ihrer Nähe zur Hansestadt Hamburg einen Schwerpunkt der äußeren Siedlungsentwicklung dar. Diese Siedlungsentwicklung muss in Richtung Hamburg stattfinden.

- Die Entwicklung dieser Gemeinden ist in Verbindung mit der Entwicklung des jeweiligen zentralen Ortes zu sehen. Unter anderem sollen Bauleitplanungen zwischen dem zentralen Ort und den entsprechenden Gemeinden abgestimmt werden. Dabei sollen die Gemeinden von den Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit Gebrauch machen.

Darüber hinaus sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des bewährten Ordnungskonzeptes an Achsen vollziehen.
- Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen sollte u.a. in den Achsenräumen sowie in Orten mit einer planerischen Gewerbefunktion erfolgen. Dabei ist auf eine gute, städtebaulich verträgliche Zuordnung zu den Wohngebieten zu achten. Neue Gewerbeflächen sollen durch landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen oder durch behutsame Konzepte, zum Beispiel „Arbeiten im Park“, schonend in die Umgebung eingepasst werden.



Abb. 2: Auszug Regionalplan 1998

von Dienstleistungsbetrieben aus Hamburg heraus sollen hierbei berücksichtigt werden.

- Räume zwischen den Achsen sollen grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Sie sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden.

- Produktionsnahe Dienstleistungen, die überregionale Erträge erwirtschaften und überörtlich von Interesse sind, sollen in enger räumlicher Zuordnung vor allem in den zentralen Orten angesiedelt werden. Vorhandene Verlagerungstendenzen

Das Plangebiet befindet sich zwischen der zeichnerischen Darstellung „Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“.

Mittlerweile ist die bauliche Entwicklung nördlich des Willinghusener Wegs weiter fortgeschritten, als im Regionalplan abgebildet. Das Plangebiet grenzt derzeit direkt an

Gewerbeflächen an. Die Darstellung „Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ ist folglich nicht mehr aktuell und könnte/sollte im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes angepasst werden. Das Planvorhaben ist im Sinne der Entwicklung des Arbeitsmarktes, welche u.a. konstatiert, dass die *„Erschließung weiterer wohnortnaher Gewerbeflächen auch eine Voraussetzung dafür (ist), über ein verstärktes wohnortnahes Angebot an Arbeitsplätzen die hohe Zahl an Berufsauspendlern nach Hamburg zu verringern und damit den Berufsverkehr zu entlasten“* (vgl. Regionalplan für den Planungsraum I 1998, S. 7). Ferner wird ein bestehendes Gewerbegebiet erweitert, womit das Planvorhaben an einem Ort mit einer planerischen Gewerbefunktion direkt anbindet. Ebenfalls entspricht das Vorhaben den Entwicklungsabsichten im Bereich des Wohnungsbaus, welches u.a. die Schaffung von Wohnraum aufgrund einer immer älter werdenden Bevölkerung vorsieht (vgl. Regionalplan für den Planungsraum I 1998, S. 7).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 37 sind Abstimmungsprozesse zwischen der Landesplanung, den umliegenden Gemeinden und der Gemeinde Oststeinbek erfolgt. Hier wurde mit dem Schreiben vom 11.06.2009 des Innenministeriums bestätigt, dass das Planvorhaben innerhalb des Achsenraumes liegt und dem entsprechend die Ziele der Raumordnung eingehalten werden. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Regionalplan zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als siedlungsräumig wichtige Grünverbindung auf der Achse dargestellt wird. Aus diesem Grunde hat das Innenministerium eine Abstimmung mit den Nachbarkommunen empfohlen. Diesem Rat wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB (auf Basis des § 2 Abs. 2 BauGB) gefolgt. Die Nachbarkommunen sahen diesbezüglich ihre Belange nicht berührt. Ferner wurde von der Landesplanung empfohlen eine Erweiterung der Grünverbindungen als gliederndes Element zwischen den verschiedenen Nutzungen zu prüfen.

Auf Basis der Abstimmung mit den Nachbarkommunen und der Landesplanung widerspricht der Planungsanlass nicht den Zielen und auch nicht den Grundsätzen der Raumordnung, da eine ähnliche Anzahl an Arbeitsplätzen wie im B-Plan Nr. 37 geschaffen werden soll. In wie weit eine Erweiterung der Grünverbindung erfolgen kann, wird im Bebauungsplanverfahren erneut geprüft werden, da die Plangebietsgröße sich im Vergleich zum B-Plan Nr. 37 verkleinert hat.

2.2 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

Für das Plangebiet ist die 29. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Oststeinbek aus dem Jahr 2004 wirksam.

Der Flächennutzungsplan (29. Ä.) stellt in seiner aktuellen Fassung für den nördlichen Bereich des Plangebietes Flächen für Abstands- und Schutzgrün sowie Kompensationsmaßnahmen im Sinne naturschutzrechtlicher Regelungen dar, die von einer von Südwest nach Nordost verlaufenden Bahnanlage geschnitten werden. Südlich dieser Flächen schließt sich eine schmale Grünfläche für Immissionsschutz¹ mit Wanderweg an.



Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird Wohnbaufläche dargestellt, an deren östlichem Rand ein das gesamte Plangebiet in Nord-Süd-Richtung kreuzender Wanderweg gekennzeichnet ist.

Nördlich des Plangebietes grenzen gewerbliche Bauflächen, Bahnanlagen (Korridor für eine geplante Schnellbahntrasse), örtliche Hauptverkehrsflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an. Östlich des Plangebietes stellt der FNP eine Sonderbaufläche Sportzentrum dar. Südlich an das Plangebiet Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung angrenzend werden ein Rad- und Wanderweg sowie Flächen für den Immissionsschutz dargestellt. Westlich des Plangebiets befinden sich Flächen für Abstands- und Schutzgrün sowie Kompensationsmaßnahmen im Sinne naturschutzrechtlicher Regelungen.

Die für die Erschließung des Plangebietes vorgesehene Straße Willinghusener Weg wird im Flächennutzungsplan als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2030² stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Fläche dar. Hiermit wird bezweckt der bestehenden Nachfrage an Gewerbeflächen zu entsprechen und das einzige Gewerbegebiet der Gemeinde Oststeinbek südlich des Willinghusener Wegs zu erweitern.

Der südwestliche Teil des Plangebiets wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Hier kann bereits jetzt baulich auf die Nachfrage nach Altenwohnungen, Altenwohnheim- und

¹ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (Lärmschutzwall / Flächenbezogenen Schallleistungspegel)

² Die Frühzeitige Beteiligung hat stattgefunden. Im Januar sollen die eingegangenen Stellungnahmen abgestimmt und abgewogen werden.

Altenheimpflegeplätzen reagiert werden, die durch das bereits heute bestehende hohe Durchschnittsalter der Bevölkerung Oststeinbeks und der erwarteten Zunahme des Bevölkerungsanteils über 65 Jahren um 25 % bis zum Jahr 2030 entsteht.³

Der westliche Bereich des Plangebiets wird im Flächennutzungsplan zusätzlich als archäologisches Interessengebiet dargestellt. Südöstlich des Plangebiets wird die in der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Wohnbaufläche in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Östlich des Plangebietes grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft, Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sport und Kindergarten, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie Wohnbauflächen an.

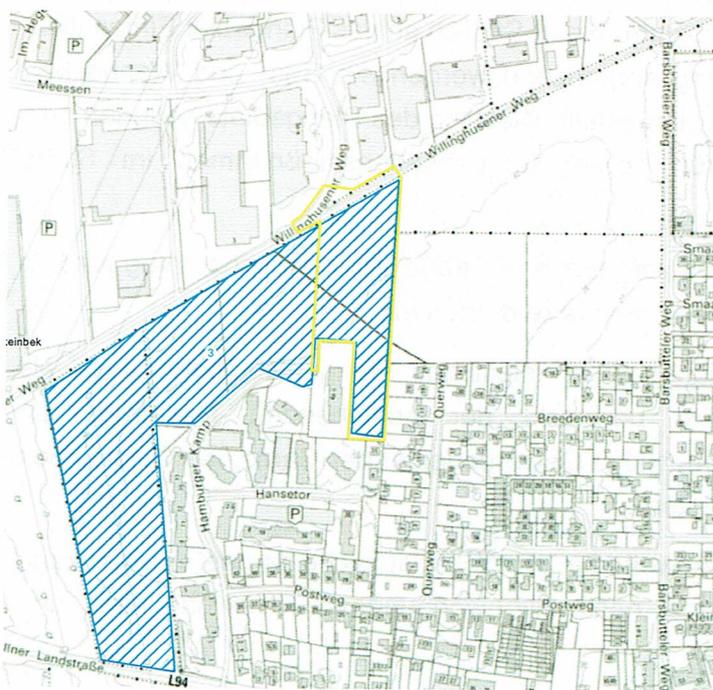
Die dargestellte Bahnverbindung wird nicht in den neuen Flächennutzungsplan 2030 übernommen, da sie kein Ziel der Raumordnung ist. Ebenfalls wurde die Bahntrasse in der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 37) nicht mehr dargestellt. Aus Sicht der Landesplanung wäre eine U-Bahnverlängerung regionalplanerisch anzustreben. Diese sollte von der Bahnstation Steinfurther Allee möglichst mittig durch die Siedlungsstrukturen in Richtung Glinde erfolgen, um einen optimalen Einzugsbereich zu erreichen. Dies soll mit einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren realisiert werden.⁴

2.3 Denkmalschutz

Abb. 4: Archäologisches Interessengebiet
Quelle: Archäologisches Landesamt S-H

Der westliche Bereich des
Flächennutzungsplanes wird

vollständig als archäologisches Interessengebiet gekennzeichnet (siehe Abbildung Nr. 4).



In Abstimmung mit dem archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein wird ein Hinweis mit dem Verweis auf den § 15 DSchG SH zu verfasst.

Jedoch können jederzeit archäologische Fundstellen (§ 15 Denkmalschutzgesetz DSchG SH) entdeckt werden. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten entdeckte archäologische Funde und Befunde umgehend an die zuständige Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn zu melden sind, damit eine

³ Siehe die Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oststeinbek, insb. S. 30.

⁴ Aussage der Gemeinde Oststeinbek und der Begründung zum B-Plan Nr. 37

fachgerechte Dokumentation der Fundstelle und eine Bergung der Funde gewährleistet sind. Der Fund oder die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Behörde in unverändertem Zustand zu sichern.

2.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine wesentlichen Altlasten, Altablagerungen sowie Kampfmittel bekannt. Bei Bau- und Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Stormarn) zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.

Auf Basis einer Mischprobenzusammenstellung (insgesamt 8 Deklarationsanalysen) wurde festgestellt, dass die Vorsorgewerte der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Bodentyp „Schluff/Lehm im Bereich der Geländeoberkante grundsätzlich eingehalten werden. Zwar weisen einzelne Parameter Überschreitungen auf, diese beruhen aber auf geogenen Hintergründen und werden deshalb nicht als Kontamination bewertet. Deshalb darf der untersuchte Boden uneingeschränkt - unter Berücksichtigung der Bodenschutzverordnung - auf dem Grundstück wieder eingebaut werden.⁵

2.5 Brandschutz

Die Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist grundsätzlich möglich. Die Grundversorgung mit Löschwasser obliegt der Gemeinde Oststeinbek. Grundsätzlich erfüllt die Gemeinde Oststeinbek ihre gesetzliche Verpflichtung nach § 2 Brandschutzgesetz (BrSchG) für eine Grundversorgung mit Löschwasser im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Erforderlichkeit einer entsprechenden Nebenanlage, wie z.B. einem Hydranten, wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und gegebenenfalls in der Baugenehmigung zur Auflage gemacht.

2.6 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I aus dem Jahr 1998 stellt als unverbindliches Fachplan den Zustand und die Ziele von Natur und Landschaft auf übergeordneter Ebene im Maßstab 1:50.000 dar und dient lediglich als Abwägungsgrundlage. Wie der Regionalplan befindet sich der Landschaftsrahmenplan in der Neuaufstellung. So lange dieser aber noch nicht rechtsgültig ist, gelten die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes von 1998.

⁵ Im Falle einer Entsorgung / eines Abtransportes der Böden fallen Entsorgungskosten an, die abhängig von der Einbauklasse nach LAGA Boden sind. Da hierfür in der Regel aktuelle Analyseergebnisse (nicht älter als 3 Monate) je 500 m³ Bodenmaterial erforderlich sind, müssen voraussichtlich weitere Analysen durchgeführt werden. Dabei ist es möglich, dass sich aufgrund der geogenen Beschaffenheit auch unterschiedliche Einbauklassen ergeben.

Für das Plangebiet der 45. Änderung des Flächennutzungsplans gelten keine direkt zu berücksichtigenden Darstellungen. Es grenzt im Nordosten an ein Landschaftsschutzgebiet an, welches die Gemeinde Oststeinbek großräumig umgibt. Da noch weitere Darstellungen, wie z.B. Einschränkungen einer weiteren baulichen Entwicklung zwischen Oststeinbek und Glinde, des Landschaftsrahmenplanes eine konfliktfreie Siedungserweiterung in der Gemeinde Oststeinbek erschweren, bietet sich das Plangebiet für eine Erweiterung von Gewerbe- und Wohnbauflächen an.

2.7 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek aus dem Jahr 1990 stellt als unverbindliches Fachgutachten den Zustand und die Ziele von Natur und Landschaft auf gemeindlicher Maßstabsebene dar und dient lediglich als Abwägungsgrundlage. Für das Plangebiet ist die 2. Änderung und ihre Ergänzung relevant:

- Am Willinghusener Weg, nordsüdlich, östlich des Plangebietes: Erhalt der Knicks
- Südlich des Ost-West-Knicks: Sicht- und Lärmschutz zu den nördlich liegenden Gewerbegebieten und der geplanten Schnellbahntrasse (Knick, Wanderweg, Lärmschutzeinrichtung)
- Nach Süden bis zur Bebauung am Breedenweg: Durchgrünung der Wohngebiete

Mit den veränderten städtebaulichen Zielen (gewerbliche Entwicklung an Stelle von Grünflächen) wird den Zielen des Landschaftsplanes nur teilweise gefolgt. Es wird aber angestrebt die Knick- und Gehölzstrukturen weitestgehend zu erhalten. Derzeit befinden sich der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek in der Neuaufstellung (vgl. Abschnitt 2.2).

2.8 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Im Änderungsbereich und Umfeld befinden sich keine nach der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) oder nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie ausgewiesene Gebiete.

2.9 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotop

Im Änderungsbereich und angrenzend befindet sich kein nach §§ 23 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgewiesenes Schutzgebiet oder Schutzobjekt.

2.10 Artenschutz

Im Rahmen der inkludierten Artenschutzprüfung wurde hinsichtlich des Vorkommens besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten eine Potenzialanalyse durchgeführt. Hierzu erfolgt eine Überprüfung des Vorkommens von Fledermäusen, Haselmäusen und Bodenbrütern durch eine Begehung und die Bewertung von Auswirkungen und Verbotstatbeständen. Gleiches gilt für die Bewertung vorhandener Biotoptypen (näheres

siehe Teil II: Umweltbericht oder der nachgelagerten in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42).

2.11 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

3 Rahmenbedingungen und Bestand

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Oststeinbek, südöstlich der Straße Willinghusener Weg an der Schnittstelle zwischen unterschiedlichen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen (siehe Ziffer 2.3). Das Plangebiet weist eine hohe verkehrstechnische Erschließungsqualität auf: Über den Willinghusener Weg ist eine zügige Anbindung an die Bundesautobahn A1 (Auf- und Abfahrt 32 HH-Öjendorf) gegeben.

3.2 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Ackerbau) genutzt. Die Flächen sind dementsprechend unbebaut und nicht versiegelt. Die Flurstücke 27, 30/5 und 99/77 befinden sich in Privatbesitz.

Die im Umfeld des Plangebiets entlang der Hauptverkehrsstraße Willinghusener Weg beidseitig angrenzenden Flächen werden von gemischten Nutzungsstrukturen geprägt. So lassen sich gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen sowie Freizeitmöglichkeiten (Sport) und Wohnen finden.

Jenseits des Willinghusener Wegs befinden sich großflächige Gewerbestrukturen, die im Westen von Wohnbebauung, großflächigen Einzelhandel und landwirtschaftlicher Nutzung, im Norden von einem Umspannleitwerk und landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie im Osten ebenfalls von landwirtschaftlichen Flächen und einem Golfplatz umschlossen werden. In diesem Bereich befinden sich die einzigen planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen der Gemeinde Oststeinbek, sodass sich hier auch alle großflächigen Gewerbebetriebe Oststeinbeks konzentrieren. An der Möllner Landstraße/Kampstraße liegt ein nach § 34 BauGB faktisch als Gewerbegebiet zu beurteilender Bereich, der aber nicht weiterentwickelt werden soll.

Darüber hinaus befinden sich östlich des Plangebiets diverse Sportplatzflächen des Oststeinbeker Sportvereins, ein Fitnessstudio sowie das Jugendzentrum Oststeinbek (JuzO) und die Kita Meesen. Ferner ist für diesen Bereich der Neubau der Grundschule vorgesehen, wofür ein Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplans besteht.

Südlich der östlichen Teilfläche und im Westen wird das Plangebiet von Ackerflächen begrenzt. Angrenzend an die im Süden befindliche Ackerfläche sowie südlich der westlichen

Teilfläche des Plangebietes wird die Umgebung von Wohnnutzungen in Form einer lockeren Einfamilien-, Doppel und Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

Städtebaulich stellt sich die nähere Umgebung des Plangebiets als sehr heterogen dar. Neben einer kleinteiligen, offenen Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung sind auch flächige Gewerbebauten sowie (westlich des Plangebiets) großvolumige Baukörper der Einzelhandelsbetriebe gebietsprägend. Östlich des Plangebietes befindet sich der Oststeinbeker Sportverein, welcher neben einem Vereinsgebäude sieben Tennisplätze, zwei Fußballplätze - einer mit einer Leichtathletikbahn umschlossen - sowie Stellplatzflächen in den Außenanlagen umfasst. Ergänzt wird dieser Bereich von einem Fitnessstudio sowie dem Jugendzentrum Oststeinbek (JuzO) und der Kita Meesen.

Die ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung ist durch eine Dachlandschaft bestehend aus Sattel- und Walmdächern geprägt, während die Gewerbebauten überwiegend Flachdächer aufweisen.

3.3 Gelände / Bodenbeschaffenheit / Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhenlage von rund 28 m über Normalhöhennull (üNHN). Die Geländehöhen liegen im Teilbereich „West“ zwischen 26,90 m üNHN im Norden, 27,60 in der Mitte und 28,61 m üNHN im Süden. Der Teilbereich „Ost“ weist eine Geländehöhe zwischen 27,30 m üNHN im Osten, 28,27 in der Mitte und 27,79 m üNHN im Westen auf. Das Gelände steigt allgemein von dem Willinghusener Weg leicht in Richtung Süden an.

Die Bodenstruktur wird von einer im Mittel rund 0,40 bis 0,50 m mächtigen Mutterbodenschicht gefolgt von gewachsenen Sanden und Geschiebelehm geprägt. Der Baugrund ist unterhalb der Mutterbodenschicht teilweise von nicht ausreichender Tragfähigkeit.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine wesentlichen Altlasten, Altablagerungen sowie Kampfmittel bekannt (siehe Abschnitt 2.4).

Der oberflächennahe Grund- bzw. Stauwasserleiter befindet sich im Teilbereich „West“ in einer Tiefe von 2,0 bis 4,30 m unter Geländeoberkante. Bei den angetroffenen Wasserständen handelt es sich überwiegend um noch nicht beruhigte Wasserstände, die jahreszeitlich und witterungsbedingt auch höher ausfallen können. Der Versickerungswert bewegt sich bei den saalezeitlichen Sanden zwischen ca. $k = 1,10 \times 10^{-4}$ m/s und $1,15 \times 10^{-4}$ m/s. Eine oberflächennahe Versickerung ist bereichsweise möglich, kann aber zwischen den untersuchten Baugrundaufschlüssen variieren.

Dagegen befindet sich im Teilbereich „Ost“ der oberflächennahe Grund- bzw. Stauwasserleiter in einer Tiefe von 1,30 bis 2,60 m unter Geländeoberkante. Bei den angetroffenen Wasserständen handelt es sich überwiegend um Stauwasser, das aufgrund der nahezu wasserundurchlässigen Geschiebeböden örtlich und insbesondere bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze bis an die Oberkante des Geländes ansteigen kann. Der

Versickerungswert liegt bei den schluffarmen Sanden um $1,0 \times 10^{-5} \text{ m/s} \leq k \leq 1,1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$. Sande mit größeren Schluffanteilen weisen minimale Durchlässigkeiten von ca. $k = 3,5 \times 10^{-8} \text{ m/s}$ auf. Die Versickerungseigenschaften sind somit als eher schlecht einzuordnen (Quelle: Ingenieurgesellschaft | Dr. Ing. Michael Beuße mbH | Beratende Ingenieure, September 2018 sowie Prof. Dipl.-Ing. Rudolf Enders | Ingenieurgesellschaft mbH und Dipl.-Ing. Heinz Dührkop | Erdbaulaboratorium, Juni 2009).

Die privaten Flurstücke 30/5, 97/77 (Teilbereich West) sowie 27 (Teilbereich Ost) werden derzeit als Ackerfläche genutzt.

Im Norden befindet sich ein Redder (Doppelknickstruktur) mit dichtem Unterbewuchs und teilweise kapitalen Eichen, welcher fußläufig begangen und mit dem Fahrrad befahren werden kann. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft bis zum Ende der, östlich des Plangebietes befindlichen, Ackerfläche eine durchwachsene Knickstruktur, welche insbesondere von Eichen bewachsen ist. Diese Knickstruktur geht über in die südliche Plangebietsgrenze des Teilbereichs „Ost“, wobei sie hier aber einen lückigen Bewuchs aufweist. Zwischen den Teilbereichen „Ost“ und „West“ verläuft in Nord-Süd-Richtung die Knickstruktur weiter und endet nahezu an der im Süd-Westen befindlichen Wohnbebauung. An der Grenze zur südwestlichen Wohnbebauung befindet sich eine landschaftsprägende Kastanie. Südlich des Plangebiets verläuft eine typische Feldhecke.

Auf der Grünlandfläche im Plangebiet bestehen keine öffentlich begeh- oder befahrbare Wegeverbindungen. Die Wege entlang der Knickstrukturen werden von Fußgängern intensiv genutzt.

4 Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans

Die in Abschnitt 1.1 beschriebenen Planungsabsichten liegen im bisherigen Außenbereich der Gemeinde Oststeinbek. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 sind diese Flächen einer Potenzialanalyse unterzogen worden, da u.a. die Siedlungsentwicklung in Oststeinbek schon so weit vorangeschritten ist, dass Neuplanungen in diesem Bereich als eine Arrondierung des Siedlungsgefüges angesehen werden können. Zusätzlich bestehen nach Auswertung von Baulandpotenzialflächen kaum noch Innenentwicklungspotenziale. Dies gilt insbesondere für gewerbliche Entwicklungen und Geschosswohnungsbau. Es bestehen im Wesentlichen lediglich noch Nachverdichtungsmöglichkeiten für Einfamilienhäuser. Die Auswahl an weiteren Standortalternativen werden durch die großräumige Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten entlang der Siedlungsgrenzen der Gemeinde Oststeinbek und teilweise auch von regionalplanerisch gesicherten Grünzügen (Ziele der Raumordnung) erschwert. Weitere Standortalternativen innerhalb des Ortsteils Havighorst sind ebenfalls nicht vorhanden, da im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 dem Ortsteil Havighorst kaum weitere Entwicklungsmöglichkeiten zugesprochen werden.

Ferner ermöglichen die Flächen die Nutzung von Synergien. So können die gewerblichen Betriebe ohne weiteres an die bestehenden Infrastrukturen der bestehenden Gewerbegebiete

angeschlossen werden. Zusätzlich sollen gewerbliche Betriebe in diesem Bereich konzentriert werden. Gleiches gilt für die wohnbauliche Entwicklung. Auf diesem Wege wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und es wird neue Bauflächen möglichst an vorhandene Siedlungsbereich angebunden.

Auf eine Übernahme der in der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Bahntrasse wird verzichtet, da der angedachte Verlauf aufgrund baulicher Entwicklungen seitens der Stadt Glinde als nicht mehr durchführbar beurteilt wird und ebenfalls in der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes 2030 keine Berücksichtigung mehr findet. Es laufen aber bzgl. einer neuen Trassenführung zwischen der Gemeinde Oststeinbek und der Stadt Glinde Abstimmungsgespräche.

Durch die Änderung ergeben sich folgende Flächenverschiebungen:

<u>Abgang:</u>		<u>Zugang:</u>	
Grünflächen	7,1 ha	gewerbliche Baufläche	4,7 ha
		Wohnbaufläche	1,2 ha
		Grünfläche	1,2 ha

4.1 Gewerbliche Baufläche

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es unter anderem, im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern.

Es ist Ziel der Planung, angesichts der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen ein angemessenes Flächenangebot in gut erschlossener Lage zu schaffen. In diesem Sinne soll das bestehende Gewerbegebiet arrondiert werden. Die hier bereitzustellende gewerbliche Baufläche wird, um unnötige Verkehre zu verhindern, in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet, welches über einen nahen Autobahnanschluss verfügt, angegliedert. Da die zukünftig dargestellte gewerbliche Baufläche eher als siedlungsnah zu charakterisieren ist, richtet sich das Flächenangebot insbesondere an wohnverträgliche Gewerbebetriebe.

Gemäß der geplanten Nutzungen wird ein Teil des Änderungsbereichs als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hierdurch wird sowohl der Nachfrage nach Gewerbeflächen nachgekommen als auch die Gemeinde Oststeinbek als Gewerbestandort im Sinne der übergeordneten Planungen gestärkt.

Eine Unterscheidung nach Gewerbegebietsarten erfolgt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll das im Gewerbegebiet zulässige Nutzungsspektrum, soweit dies zur Vermeidung von städtebaulichen Spannungen erforderlich ist, begrenzt werden. In diesem Zusammenhang wird bereits darauf hingewiesen, dass insbesondere die planungsrechtlich nachgeordnete Einschränkung von Einzelhandel auf den gewerblichen Bauflächen zweckmäßig sei, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden. Da großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3

BauNVO im Gewerbegebiet generell nicht zulässig ist, wird dessen Realisierung bereits auf Ebene des FNP im Plangebiet ausgeschlossen.

4.2 Wohnbaufläche

Zur Arrondierung des Stadtgebietes und zur Befriedigung der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum soll im Nordwesten der Gemeinde Oststeinbek ein neues Wohnquartier entstehen. Das Quartier ist im Nordwesten des Gemeindegebietes als Ergänzung zu bestehenden Wohnquartieren geplant. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans soll diese notwendige Erweiterung der Wohnbauflächen planungsrechtlich vorbereiten. Diese Flächen werden in der 45. Änderung des Flächenutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt.

4.3 Grünfläche

Auf Basis des Entwicklungskonzeptes für den Landkreis Stormarn soll zwischen konfligierenden Nutzungen wie Gewerbe und Wohnen ein Grünzug mit der Zweckbestimmung: Abstandsgrün geschaffen werden. Dieser Grünzug soll hierbei keine naturschutzfachlichen oder übergeordneten⁶ Funktionen übernehmen. Diese Trennung der Siedlungsstrukturen soll im Rahmen dieses Planverfahrens weiterhin gewahrt bzw. gesichert werden. Allerdings wird dessen Verlauf im Vergleich zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Planvorhaben angepasst. So soll der Grünzug im Süden des Teilbereiches „Ost“ sowie im Teilbereich „West“ zwischen der Gewerblichen Baufläche und der Wohnbaufläche verlaufen und insgesamt eine Breite von 30 m betragen.

4.4 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über den Willinghusener Weg / Glinder Weg, die zur knapp 3 km entfernt liegenden Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn A1 führen, sehr gut an das überörtliche Fernstraßennetz angebunden.

Zur Verkehrserschließung des geplanten Gewerbegebiets wurde eine gutachterliche Einschätzung vorgenommen. Inhalt der gutachterlichen Einschätzung ist insbesondere die Anbindung des geplanten Baugebiets an das umliegende Straßennetz sowie die Überprüfung, ob auch unter Berücksichtigung langfristiger Trends der Verkehrsentwicklung eine ausreichende Erschließungsqualität gewährleistet werden kann. Ergebnis dieser gutachterlichen Betrachtung ist, dass die unmittelbare Anbindung des Änderungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr aus verkehrsplanerischer Sicht nur über den Willinghusener Weg im Bereich des Überganges zum Fuß- und Radweg – südlich des Redders - erfolgen kann. Zusätzlich ist es aus Verkehrssicherheitsgründen notwendig eine Linksabbiegerspur vom Willinghusener Weg in den Änderungsbereich zu schaffen. Außerdem

⁶ Der Grünzug wird in den übergeordneten Planungen wie dem Regional- oder Landschaftsrahmenplan nicht dargestellt. Einzig in der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek wird der Grünzug dargestellt.

ist der Barsbütteler Weg im Bereich zum Übergang des Plangebietes/Meesen innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu ertüchtigen. Die verkehrliche Untersuchung zeigt auf, dass zur Sicherung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des das Plangebiet umgebenden Straßennetzes kein Ausbau des Knotenpunktes Willinghusener Weg/Möllner Landstraße/Oststeinbeker Weg/Glinder Straße erforderlich ist. Der bereits im Bestand signalisierte Knotenpunkt ist in der Lage, die künftig in den maßgebenden Hauptverkehrszeiten zu erwartenden Verkehrsbelastungen noch leistungsgerecht abzuwickeln.

4.5 Immissionsschutz

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet auf planungsrechtlicher Ebene die räumliche Ausdehnung von gewerblichen und Wohnnutzungen vor.

Gewerbelärm

Der Änderungsbereich selbst ist im Norden und Westen durch Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe vorbelastet. Da im Norden und Osten lärmunsensible gewerblich genutzte Flächen bzw. Sportanlagen angrenzen, sind hier Lärmkonflikte unwahrscheinlich. Potentiell lärmemittierende Nutzungen befinden jedoch im Süden, Südwesten und Südosten der zukünftigen gewerblichen Baufläche; diese halten gemäß des Trennungsgrundsatzes aufgrund einer landwirtschaftlich genutzten Fläche einen gewissen Abstand ein. Lärmkonflikte können hier z.B. aufgrund der betrieblichen Anlagen sowie Liefer-, Beschäftigten- und Kundenverkehre entstehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf Grundlage eines Lärmgutachtens sicherzustellen, dass durch Lärmschutzmaßnahmen Immissionskonflikte ausgeschlossen werden. Bspw. durch Emissionsbeschränkungen kann ein verträgliches Nebeneinander der Gewerbegebiete sowie der heranrückenden Wohnbauflächen gewährleistet werden, wobei insbesondere auch auf eine zweckmäßige Anordnung unterschiedlich stark emittierender Betriebe oder Betriebseinheiten innerhalb der Grundstücke abgestellt werden kann. Die künftige Wohnbaufläche ist bereits durch die gewerbliche Vorbelastungen (noch ohne Berücksichtigung der im Plangebiet gelegenen Gewerbegebietsflächen) von Gewerbelärm betroffen, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 1 dB(A) jeweils tags und nachts führen.

Verkehrslärm

Verkehrslärm spielt im östlichen Teilbereich aufgrund des nicht ausgebauten Willinghusener Wegs bislang nur eine untergeordnete Rolle. Anders verhält es sich im westlichen Teilbereich, wo der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowie zugehörige Außenwohnbereiche von 55 dB(A) am Tag auf ca. 1/3 der Fläche überschritten wird. In den Wohnbauflächen betragen die aus Verkehrslärm resultierenden Immissionspegel hier jedoch maximal 59 dB(A) und liegen daher nicht oberhalb des Immissionsgrenzwertes, der gemäß der 16. BImSchV für diese Gebietskategorie für hinnehmbar gehalten wird. Zwar ist die 16. BImSchV nur beim Straßenneubau anzuwenden. Sie kann jedoch im Umkehrschluss auch zur

Beurteilung herangezogen werden, welche Immissionsbelastung für eine neu entstehende Wohnsiedlung noch als verträglich angesehen werden kann. Mit zunehmender Entfernung zum Willinghusener Weg wird jedoch auch der Orientierungswert der DIN 18005 für die verbleibenden 2/3 der Wohngebietsflächen eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im gesamten Plangeltungsbereich des westlichen Teilbereichs überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung laut Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird auf den Wohnbauflächen nicht überschritten.

Angesichts der gewerblichen und verkehrlichen Vorbelastung sind zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden.

4.6 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich soll an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird für das Plangebiet ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzerzwang für alle Grundstücke angeschlossen. Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben sowie ihre Belange bei Planung der Wasserversorgung berücksichtigt.

Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über Freigefälleleitungen einem geplanten Schmutzwasserübergabeschacht unmittelbar dem Willinghusener Weg zugeführt. Von dort wird das Abwasser in eine vorhandene öffentliche Freigefälleleitung (Anschluss an Bestandsschacht S 1480) abgeleitet. Alle unterhalb der zu Grunde zu legenden Rückstauenebene anfallenden Schmutzwassermengen müssen über Hebeanlagen in die Freigefälleleitung gepumpt werden.

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

Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Zweckverband Südstormarn und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, um Ihre Belange bei den Planungen zu berücksichtigen. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und in Abstimmung mit den entsprechenden Fachplanern geklärt werden.

Nach Aussage des Bodengutachtens ist eine teilweise Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser im westlichen Teilbereich möglich. Im Bereich des künftigen Wohngebietes soll daher das Niederschlagswasser gesammelt und versickert werden. Für das

künftige Gewerbegebiet ist eine gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Willinghusener Weg vorgesehen. Aufgrund der Einleitbegrenzung auf 10 l/s ist eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung umzusetzen.

Da neben den Dach- und Wegeflächen auch Fahr- und Stellplatzflächen an die Versickerungsanlagen angeschlossen werden sollen, ist eine Vorreinigung mit einer Regenwasserbehandlungsanlage vorzusehen. Die Auswahl von wirtschaftlich sinnvollen und die Anforderungen erfüllenden Regenwasserbehandlungsanlagen ist im Zuge der Objektplanung zu treffen – ggf. ist auf Basis eines weiteren Bodengutachtens der Bereich der jeweiligen Versickerungsanlage anzupassen.

Dem Bodengutachten zufolge - auf Basis der vorliegenden Schichtenverzeichnisse - ist für den Teilbereich „Ost“ eine Versickerung mit Blick auf die Höhenlage der angetroffenen bindigen Böden und die deutlich geringeren Flurabstände als weniger geeignet einzustufen.

Die Ableitung der auf dem Teilbereich „Ost“ anfallenden Niederschlagswassermengen erfolgt über drei separate Systeme, die ebenfalls eine Einleitbegrenzung auf bis zu 10 l/s berücksichtigen müssen. Aufgrund der Einleitbegrenzung auf bis zu 10 l/s ist eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung umzusetzen.

Die Regenwasserleitungen sammeln das anfallende Niederschlagswasser aus der öffentlichen Erschließungsstraße, den Fahrgassen, den Stellplätzen sowie den Dachflächen der Privaterschließung und führen es den jeweiligen Rückhalteeinrichtungen der einzelnen Systeme zu. Von dort gelangt das Wasser in die jeweils zur Verfügung stehende Vorflut.

Über die Rückhalteeinrichtungen wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und gedrosselt in die Vorflut eingeleitet. Die Rückhalteeinrichtung für die öffentliche Erschließungsstraße ist für ein 5-jährliches Bemessungsregenereignis zu dimensionieren. Die Rückhalteeinrichtungen für die privaten Erschließungsflächen West und Ost sind ebenfalls für ein 5-jährliches Bemessungsregenereignis gem. DIN 1986-100 zu dimensionieren.

Zusätzlich ist für die gewerblichen und wohnbaulichen Flächen der Nachweis für eine schadlose Überflutung zu erbringen. Dieser Nachweis ist für die Differenz der auf der befestigten Fläche anfallenden Regenwassermengen zwischen einem 30-jährlichen Regenereignis und einem 5-jährlichen Regenereignis durchzuführen.

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Das durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Gebiet im Nordwesten der Gemeinde Oststeinbek hat eine Größe von ca. 6,8 ha. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek aus dem Jahr 1973 wurde durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahre 2004 ergänzt. Im Plangebiet wird darin im Südwesten eine *Wohnbaufläche* sowie im Nordosten eine *Fläche für die Landwirtschaft* (mit Eignung als Kompensationsfläche) dargestellt, die durch eine *Fläche für Bahnanlagen* sowie durch Rad- und Wanderwege durchkreuzt wird. Zwischen im Süden geplanter Wohnbebauung und geplanter Bahntrasse sowie im Nordwesten gegenüber angrenzender Wohnbebauung sind jeweils Streifen mit *Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)* eingetragen.

Allerdings hat die Gemeindevertretung in 2016 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen, welche sich derzeit im Verfahren befindet.

Der aktuelle Anlass der vorliegenden 45. Änderung ist die Betroffenheit des Plangebietes über den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 42 der Gemeinde Oststeinbek, welcher die Errichtung eines Gewerbegebietes sowie eines Allgemeinen Wohngebietes für den Bau einer Seniorenwohnanlage zum Inhalt hat. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans schafft somit die Voraussetzung für die Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet auf einem bereits anteilig im Flächennutzungsplan als „Wohngebiet“ ausgewiesenen bisherigen Ackerstück.

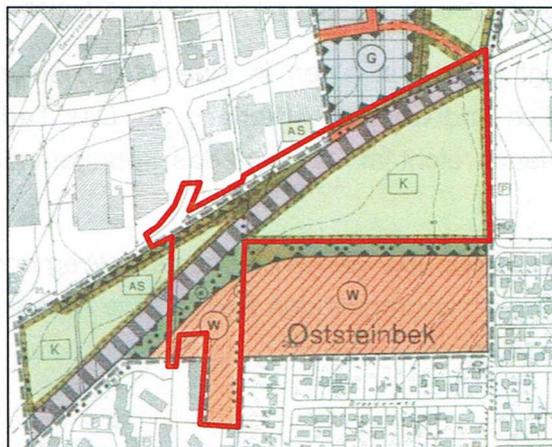


Abb. 5: Ausschnitt aus der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oststeinbek mit dem Geltungsbereich der aktuellen 45. Änderung

1.2 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde, südlich des vorhandenen Gewerbegebietes und östlich der Sportanlagen des Oststeinbeker Sportvereines sowie des Jugendzentrums.

Das Plangebiet untergliedert sich in die zwei Teilbereiche (**Teilbereich „West“** und **Teilbereich „Ost“**), die durch einen Knick voneinander getrennt sind (vgl. Abbildung 6).

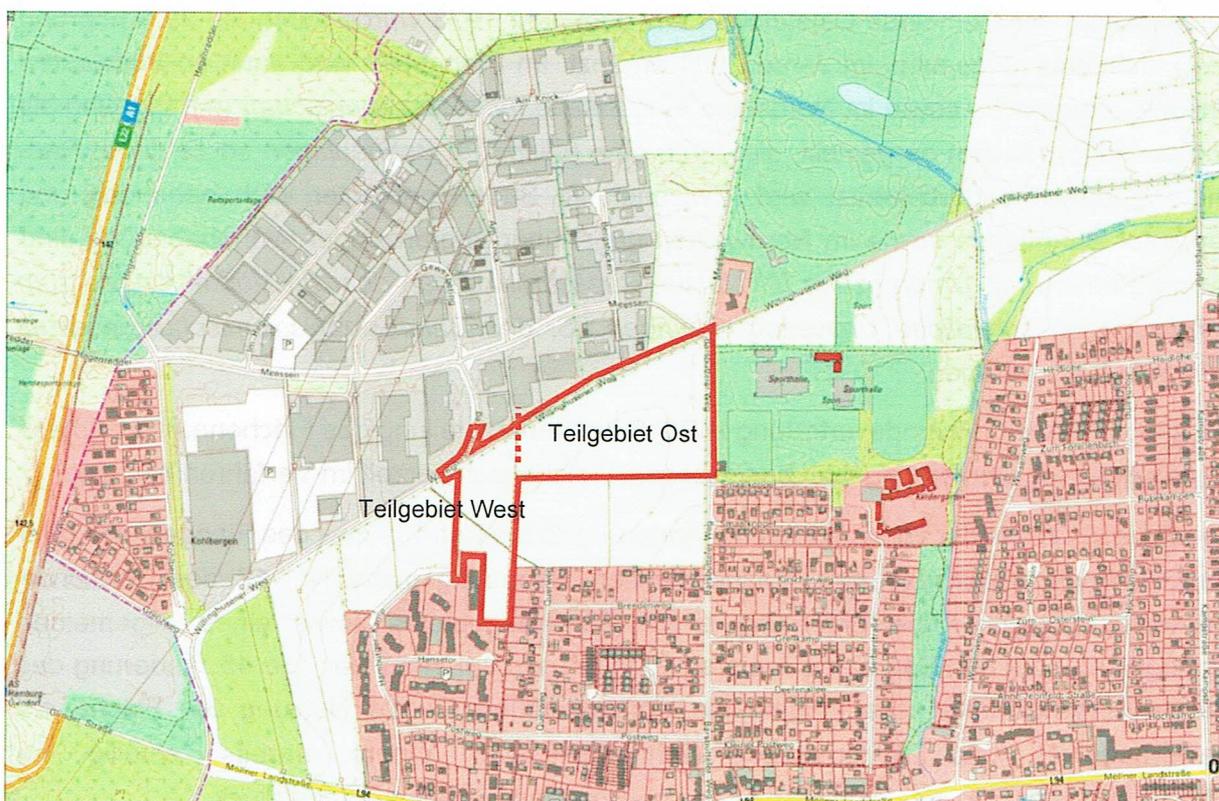


Abb. 6: Lage des Plangebietes (Quelle: DAN © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG, bearbeitet)

Das **Teilgebiet „West“** ragt südlich in einen in eine Wohnsiedlung, im Norden grenzen Gewerbegebiete sowie östlich und westlich Ackerland an. Das **Teilgebiet „Ost“** hat seine Südgrenze bisher an Ackerland, reicht im Osten an das Sportgelände und im Norden an die Gewerbegebiete.

Die verkehrliche Anbindung besteht über den *Willinghusener Weg* und den *Barsbütteler Weg*, zudem fußläufig über den nördlich angrenzenden Redder. Die Autobahntrasse der A1 verläuft ca. 700 m westlich des Plangebietes.

2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den F-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

2.1 Fachgesetze und Vorgaben

Für die Aufstellung von Bauleitplänen ergibt sich gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Der Umweltbericht bildet vorliegend in der Genauigkeit zur Ebene der F-Planung gem. § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil und wird Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Landesentwicklungsplan (2010)

1. Lage innerhalb eines *Verdichtungsraumes* (Ziffer 1.3)
2. nördlich verläuft eine *Landesentwicklungsachse* (Ziffer 1.6)

Regionalplan Planungsraum I (1998)

Lage innerhalb der *Abgrenzung der Siedlungsachsen und Besonderen Siedlungsräume* (5.3(5)(6))

Landschaftsprogramm (1998 - 2000)

Im Landschaftsprogramm sind keine Inhalte für das Plangebiet dargestellt.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (1998)

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet keine Darstellungen für das Plangebiet.

Biotopverbundplanung (LLUR 2019)

Das Plangebiet selbst liegt nicht im oder am regionalen Biotopverbundsystem.

Europäische Schutzgebiete

Im räumlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht.

Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek (1987)

Die Gemeinde Oststeinbek verfügt über einen veralteten, aber noch rechtskräftigen Landschaftsplan aus dem Jahr 1987. Die Bestandskarte zeigt die Fläche als *Landwirtschaftliche Fläche*, die von *Knicks* durchzogen bzw. eingefasst und im Osten durch eine *Baumreihe* begrenzt wird. In der Entwicklungskarte ist im Südwesten eine Ortsrandeingrünung geplant.

Aufgrund der Aktualität der Daten wird an dieser Stelle auch Bezug auf den sich noch in Bearbeitung befindenden, neuen Landschaftsplan genommen. Darin für den hier relevanten Geltungsbereich aufgenommen sind die Planungsinhalte *Potential für Gewerbeflächen* im Norden und *Potential für Siedlungsflächen* im Süden. Insofern besteht nach § 9 (5) BNatSchG eine Notwendigkeit zu einer Begründung vom noch geltenden, alten Landschaftsplan: Die Gemeinde orientiert sich bei der Flächenentwicklung nicht mehr an den Entwicklungsaussagen aus den 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts, sondern an den veränderten Entwicklungsrahmenbedingungen und –zielsetzungen, wie diese ausführlich im Zusammenhang mit dem neuen Landschaftsplan diskutiert und entschieden werden.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Überblick

Der überwiegende Anteil wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt; nördlich der Fläche verläuft ein Fußweg innerhalb eines Redders mit teilweise kapitalen Eichen, Kratt-Eichen und dichtem Unterwuchs. Zwischen dem **Teilgebiet „West“** und dem **Teilgebiet „Ost“** befindet sich ein ebenso mit kapitalen Eichen bestockter Knick. Am Südrand des Teilgebietes „West“ sowie an den Rändern des angrenzenden Gewerbegrundstückes am *Hamburger Kamp* befindet sich eine Feldhecke. Östlich und südlich des Teilgebietes „Ost“ grenzt ebenfalls ein Knick an.

Funktionszusammenhänge

Hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion kommt dem Plangebiet selbst keine Bedeutung zu. Wertgebend sind jedoch die Gehölze in den Randbereichen.

Besiedlung

Die zum Teilgebiet „West“ am nächsten gelegene Wohnbebauung befindet sich südlich entlang der Straße *Hansetor* sowie südwestlich entlang des „Querweges“. Die dem Teilgebiet „Ost“ nächst gelegene Wohnbebauung findet sich südöstlich entlang der Straßen *Smaalkoppel* sowie im Süden jenseits einer weiteren Ackerfläche entlang des *Breedenwegs*.

3.1 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter orientiert sich an folgendem zweistufigen Schema. Sie folgt der Terminologie des gemeinsamen Runderlasses „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (in der Fassung vom 1.1.2014) mit der Anlage „*Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*“:

1. *Besondere Bedeutung für Natur und Umwelt / Bereiche hoher ökologischer Wertigkeit*

2. *Allgemeine Bedeutung* für Natur und Umwelt / Bereiche *mittlerer* bis *geringer* ökologischer Wertigkeit

3.1.1 Schutzgut Boden und Relief

Bodentypologisch besteht der **Boden** aus einer Braunerde (Bodenübersichtskarte Schleswig-Holstein, LLUR, 2016). Für beide Teilgebiete bestehen Baugrunduntersuchungen.

Das **Relief** des Geltungsbereichs ist relativ eben bei um die 28 m über NormalhöhenNull (üNNH) und fällt im Südwesten in Richtung des *Barsbütteler Wegs* leicht bis auf 26 m üNNH ab.

Bewertung

Die Böden und das Relief des Plangebietes sind durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und haben daher nur eine *allgemeine Bedeutung* für den Naturschutz.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist bereits anthropogen vorbelastet, es besteht jedoch lediglich in geringerem Anteil Teilversiegelung im Verlauf der Fußwege. Insofern besteht ein ‚Landschaftsverbrauch‘ bisher lediglich in geringem Umfang.

Bewertung

Die Fläche ist bei genereller Wertigkeit als nicht bebauter Freifläche von *allgemeiner Bedeutung* für den Naturschutz.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser steht im **Teilgebiet „West“** bei 2,0 bis 4,30 m unter der Geländeoberkante an.

Im **Teilgebiet „Ost“** steht hingegen Wasser oberflächennah bei 1,3 bis 2,6 m unter der Oberkante Gelände. Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Das Gebiet entwässert über Ackerdränagen in die umgebende Vorflut.

Bewertung

Es besteht eine *allgemeine Bedeutung* hinsichtlich des Schutzgutes Wasser. Aufgrund der nahezu wasserundurchlässigen Bodenschichten in einem Teil des Plangebietes ist die Entwässerung der Flächen sorgfältig planerisch zu berücksichtigen.

3.1.4 Schutzgut Klima

Die offene, ungegliederte Ackerfläche unterliegt einer ausgesprochenen Wind- und Sonnenexposition, die im Bereich der Knicks abgeschwächt wird.

Bewertung

Das Lokalklima im Plangebiet hat eine *allgemeine Bedeutung* für den Naturschutz. Die

Grünstrukturen im Plangebietsumfeld sind für das Lokalklima im erheblich überbauten Umfeld wichtig.

3.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz

3.1.5.1 Biotoptypen / Flora

Durch das Biologenbüro Dipl.-Biol. Karsten Lutz (J. Langer) wurde im Oktober 2018 eine Biotoptypenkartierung für das **Teilgebiet „West“** erstellt. Eine ergänzende Biotoptypenkartierung wurde im Februar 2019 (ALSE) für das **Teilgebiet „Ost“** durchgeführt. Im Gesamtgebiet sind 11 verschiedene Biotoptypen vertreten, von denen 3 nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG geschützt sind (vgl. Bestandskarte ALSE, 2019, geändert 2020; Bestandskarte Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 2018).

Die überwiegende Fläche des **Teilgebietes „West“** umfasst eine intensiv genutzte Ackerfläche (ca. 75%). Diese ist umgeben im Norden von einem *Redder* (HWb/hr) und im Osten anteilig von einem *Durchgewachsenen Knick* (HWb) umgeben, welche zu den nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen zählen. Sowohl der Redder als auch der Knick werden durch zahlreiche Überhälter (zumeist Stiel-Eichen *Quercus robur* mit einem Stammdurchmesser von bis zu 0,7 m) aufgewertet. Der größte Flächenanteil des **Teilgebietes „Ost“** besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche (ca. 95%). Diese ist umgeben von Knicks und im Norden von einem Redder, welche zu den nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen zählen. Der Redder, ein Doppelknick beidseitig eines Weges, beinhaltet zahlreiche kapitale Eichen mit einem Stammdurchmesser von bis zu 1,0 m sowie einige Kratt-Eichen. Die Knicks sind ebenfalls geprägt durch Eichen mit einem Stammdurchmesser von bis zu 0,6 m am Ostrand und 0,85 m am Westrand des **Teilgebietes Ost**. Der Knickwall im Süden ist nur lückig bewachsen, enthält allerdings ebenfalls Überhälter mit einem Stammdurchmesser von bis zu 0,85 m.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt (Artenschutzfachbeiträge, Dipl.-Biol. K. Lutz, 2019).

Bewertung

Sowohl die Knicks als auch der Redder und die Feldhecke am Plangebietsrand sind als geschützte Biotope von *besonderer Bedeutung*, die Ackerfläche und die übrigen Biotoptypen sind hingegen von *allgemeiner Bedeutung*.

3.1.5.2 Fauna

Eine Faunistische Potentialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung (Dipl.-Biol. K. Lutz, 2019) liegt für beide Teilgebiete vor.

3.1.5.2.1 Streng geschützte Tierarten

Im gesamten Plangebiet können in Höhlen, Spalten und Astlöchern der Altbäume Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden.

3.1.5.2.2 Besonders geschützte Tierarten

Im gesamten Plangebiet sind zahlreiche Vogelarten anzunehmen, die als europäische Brutvögel besonders geschützt sind (Dipl.-Biol. K. Lutz, 2019). Der Großteil des Plangebietes weist als Ackerfläche einen geringen Strukturreichtum mit nur bedingter Habitatfunktion auf. Alle potentiell vorkommenden Vogelarten können innerhalb des Plangebietes in den Gehölzen brüten. Für das Plangebiet wird auch eine Nutzung als Nahrungshabitat durch Greifvögel und Eulen nicht ausgeschlossen.

Bewertung

Die strukturarme und intensiv genutzte Ackerfläche selbst ist von *allgemeiner Bedeutung*, während die strukturreichen Randzonen, mit guter Habitatausstattung, von *besondere Bedeutung* sind.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im **Teilgebiet „West“** ist gegenwärtig sowohl vom nördlich gelegenen Redder als auch von den südöstlich gelegenen Wohnhäusern und den vielfältigen Trampelpfaden, die das Gebiet durchziehen, erlebbar. Vom Redder aus führt ein Trampelpfad in Richtung Süden, von dem aus der Blick auf eine Ackerfläche fällt, die nach Osten durch einen Knick mit vielen kapitalen Eichen begrenzt wird.

Von Osten blickt man über eine Ackerfläche auf eine Baumkulisse mit dahinterliegenden dominant hervorstechenden Hochspannungsleitungen. Von der südlichen Wegeverbindung, die die Wohnhäuser des Hansetors 9 und 11 erschließt und weiter in das Plangebiet reicht, sind die Gehölze des Redders sowie in den Wintermonaten das dahinterliegende Gewerbegebiet zu sehen. Von den sich im Westen befindenden Ackerflächen ist für die Öffentlichkeit gegenwärtig keine Blickbeziehung in das Plangebiet gegeben.

Die offene Ackerfläche im **Teilgebiet „Ost“** ist nur bedingt öffentlich erlebbar und von außerhalb wahrnehmbar. Der in einen Redder eingeschlossene Fußweg am Nordwestrand, ebenso wie der *Barsbütteler Weg* am Ostrand und der Trampelpfad am Westrand ermöglichen an weniger stark bewachsenen Stellen oder in den Wintermonaten durch die Gehölze hindurch Blickbeziehungen in die Fläche.

Bewertung

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Für Anwohner und Naherholungssuchende bzw. Spaziergänger aus der näheren Umgebung ist das Landschaftsbild lediglich innerhalb des Redderweges von besonderer, ansonsten von *allgemeiner Bedeutung*.

3.1.7 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Südlich sowie südwestlich direkt angrenzend zum Plangebiet befindet sich Wohnbebauung.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet (insbesondere **Teilgebiet „West“**) mit seinen zahlreichen Trampelpfaden dient Spaziergängern, darunter zahlreichen 'Gassigängern' mit ihren Hunden zur Naherholung. Der im Norden gelegene, rege frequentierte Redder ist durch Müll und Abfälle belastet.

Immissionen

In der Umgebung des Plangebiets bestehen folgende Emissionsquellen:

1. Straßenverkehr auf dem *Willinghusener Weg* und der Autobahn (vor allem Lärmemissionen)
2. Landwirtschaftliche Nutzung (Geruchsemissionen + stoffliche Austräge)
3. Betriebsgeräusche aus dem nördlichen Gewerbegebiet (Lärmemission)
4. Belastung durch elektromagnetische Felder der Hochspannungsleitungen im Westen

Bewertung

Nachteilige Auswirkungen durch das Planungsvorhaben bestehen für die direkt angrenzenden Bewohner und die Naherholungssuchenden. Ihnen wird die freie Sicht auf die Ackerfläche und die Möglichkeit, eine noch ländlich geprägte Landschaft in einer dicht besiedelten Metropolregion zu nutzen, genommen. Dies führt für diese zu einer Verringerung der Erholungsfunktion. Trotz dieser Nutzung zur Naherholung hat das Plangebiet aber nur eine *allgemeine Bedeutung* für das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit, auch weil sich in der Nähe alternative Fußwegeverbindungen befinden.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das **Teilgebiet „West“** befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, sodass sich dort archäologische Denkmale befinden können. Andere unter Denkmalschutz stehende Gebäude oder Freianlagen befinden sich nicht im Plangebiet.

Bewertung

Lediglich potentielle Fundstätten

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Plangebiet bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie zwischen dem Landschaftsbild und dem menschlichen Aufenthaltswert.

3.2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben

3.2.1 Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)

Die geplante Entwicklung beinhaltet erhebliche Flächenversiegelungen bzw. einen damit verbundenen Landschaftsverbrauch. In Folge dessen ist anfallendes Oberflächenwasser zu bewältigen. Die bisher freie Landschaft entwickelt sich zu einem dicht bebauten Gebiet.

3.2.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Zu Art und Menge der Abfälle, die aufgrund des Bauvorhabens anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende und fachgerechte Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende Regelungen und Einweisung für die Bauleitung sichergestellt. Durch Bauaktivitäten, Umbauten oder Gehölzentnahmen können auf dem Gelände vorkommende Tierarten betroffen sein, gleichfalls erholungssuchende Spaziergänger.

3.2.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Derzeit sind keine besonderen Verfahren bekannt. Auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

3.2.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung begünstigt kein besonders unfallträchtiges Vorhaben, ebenso wenig bestehen im Umfeld besonders gefahrenträchtige Nutzungen, von denen ein besonderes Risiko für eines der Schutzgüter ausgeht.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung des Vorhabens unterschieden.

4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

4.1.1 Schutzgut Boden und Relief

Boden und Relief im Plangebiet sind bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung überformt. Durch die Umsetzung des B-Plans kommt es zu Bodenversiegelungen, beträchtlichem Bodenaushub und infolge dessen zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges.

4.1.2 Schutzgut Fläche

Durch die Bebauung des landwirtschaftlich genutzten Standortes wird eine bereits anthropogen überformte, allerdings noch nicht versiegelte Freifläche beansprucht.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Im Zuge der Flächenversiegelungen verringert sich die gleichmäßiger in der Fläche verteilte Versickerung.

4.1.4 Schutzgut Klima

Durch die Bebauung der Fläche werden lokalklimatisch windgeschützte Bereiche entstehen.

4.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz

Da die das Plangebiet umgebenden, gesetzlich geschützten Knicks, der Redder und die Feldhecke mit Ausnahme der Knickdurchbrüche erhalten bleiben, kommt es nur zu einer minimalen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Biotope.

4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das bisherige Landschaftsbild einer freien Agrarlandschaft verändert sich hin zu einer dichten und im Bereich des Gewerbegebietes zudem hohen Bebauung.

4.1.7 Schutzgut Mensch

Im Zuge der vorliegenden Planung wird das Gebiet für Besucher begehbar, allerdings verändert sich der Charakter des Plangebietes von einer ländlich geprägten Ackerfläche hin zu einer urbanen Bebauung samt Gewerbeflächen. Um die umliegende Wohnbebauung vor Immissionen der Gewerbeflächen zu schützen, wurden bereits bei der Planung Einschränkungen durch Emissionskontingente festgelegt.

4.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

keine besonderen Auswirkungen

4.1.9 Wechselwirkungen

Zwischen dem Schutzgut Landschaftsbild und dem Schutzgut Mensch sowie den Schutzgütern Boden und Wasserhaushalt bestehen vielfältige Wechselbeziehungen.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bekannten Umweltauswirkungen einer landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche auf den Boden bleiben bestehen. Die Versickerungsfähigkeit nicht versiegelter Agrarflächen bleibt erhalten, wobei ein Eintrag insbesondere von Nährstoffen aus der Agrarproduktion in wasserführende Bodenschichten anhält. Ein Großteil der Fläche verbleibt als relativ artenarme, landwirtschaftlich genutzte Fläche, die nur daran angepassten Tierarten als Lebensraum und Jagdrevier dient.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.1 Schutzgut Boden und Relief

Vermeidung:

- bestünde in einem Verzicht auf das Vorhaben

Verminderung und Ausgleich:

- erfolgen über entsprechende Vorgaben im B-Plan

5.2 Schutzgut Fläche

Vermeidung:

- bestünde in einem Verzicht auf das Vorhaben

Verminderung und Ausgleich:

- erfolgen über eine Reduzierung des Flächenverbrauchs

5.3 Schutzgut Wasser

Vermeidung:

- bestünde in einem Verzicht auf das Vorhaben

Verminderung und Ausgleich:

- Entsprechende Vorgaben im B-Plan

5.4 Schutzgut Klima

Vermeidung:

- bestünde in einem Verzicht auf das Vorhaben

Verminderung und Ausgleich:

- keine besonderen Maßnahmen

5.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotop einschließlich Artenschutz

Vermeidung:

- bestünde in einem Verzicht auf das Vorhaben

Verminderung:

- keine flächendeckende Beseitigung geschützter Biotopstrukturen

Ausgleich:

- Umfangreiche Pflanzungen von standortheimischen Gehölzen

- Anlage von strukturreichen Maßnahmenflächen für den Naturschutz

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung:

- bestünde in einem Verzicht auf das Vorhaben

Verminderung:

- Erhalt der bereits vorhandenen Grünstrukturen
- Entwicklung eines breiten Grüngürtels zwischen Seniorenwohnanlage und Gewerbeflächen sowie in südlicher und westlicher Richtung

Ausgleich:

- keine

5.7 Schutzgut Mensch

Vermeidung:

- bestünde in einem Verzicht auf das Vorhaben

Verminderung:

- Reduzierung von Immissionen

Ausgleich:

- Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zur Verbesserung der optischen Wirkung des Gewerbegebietes zur Umgebung

5.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

keine nachteiligen Auswirkungen vorhanden, sodass keine spezifischen Maßnahmen nötig sind

5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

keine

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den B-Plan

Bei einem Verzicht auf die Aufstellung eines B-Plans (sogen. „0-Lösung“) würde die landwirtschaftliche Nutzung mit den bekannten Umweltauswirkungen andauern.

6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes

Die Fläche könnte theoretisch komplett als Fläche zur Wohnbebauung oder zu einer Gewerbefläche oder auch als Fläche für Freizeitzwecke entwickelt werden.

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes

Eine Seniorenwohnanlage könnte in zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe zu den örtlichen Versorgungsstrukturen entwickelt werden. Allerdings müssten hierfür bereits bebaute Flächen verändert werden. Im Rahmen des Verfahrens der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte eine umfangreiche Sondierung und Überprüfung alternativer Standorte für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete. Durch die direkte Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet ist die Nutzung des Gebiets für Gewerbeflächen naheliegend.

7. Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Plans erfolgen können.

Die Frage der Prüfung des Monitoringbedarfs wird vorliegend gemäß BauGB in der abgeschichteten Genauigkeit für den Umweltbericht zum F-Plan vorgenommen.

Generelles Ziel für das Monitoring ist eine frühzeitige Ermittlung erheblicher, unvorhergesehener und nachteiliger Auswirkungen, um ggf. mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig gegensteuern zu können. Hiermit verbundene Aufgabe ist keine generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen der Bauleitplanung. Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitorings nicht relevant. Die Stadt bestimmt das Monitoring und die hiermit verbundene Berichterstattung auch eigenverantwortlich. Das Monitoring bildet somit ein Überwachungskonzept mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, die zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen sind.

Boden und Relief: Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen oder Reliefveränderungen werden im B-Plan eindeutig geregelt. Es ist kein Monitoring erforderlich.

Fläche: Der Flächenverbrauch durch das Planvorhaben ist gleichfalls durch den B-Plan eindeutig geregelt. Es ist kein Monitoring erforderlich.

Wasserhaushalt: Die Oberflächenentwässerung des Gebietes wird fachgerecht geplant und bedarf keines Monitorings.

Lokalklima, Luft: Das Lokalklima wird im Zuge der Planung durch Bebauung, Ein- und Durchgrünung kleinräumig differenziert. Es bedarf keines Monitorings.

Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt: Pflanzen, Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt sind nicht erheblich vom Vorhaben betroffen, weshalb kein Monitoring erforderlich ist.

Landschaftsbild: Pflanzungen am Plangebietsrand verringern die optische Wirkung der Gebäude auf das Landschaftsbild. Es ergibt sich kein Monitoringbedarf.

Mensch, menschliche Gesundheit: Im Zuge der Planung entstehen für dieses Schutzgut keine wesentlichen Belastungen. Daraus ergibt sich in vorliegender Planung kein spezifischer Monitoringbedarf.

Kultur- und sonstige Sachgüter: Da keine Denkmalschutzbetreffenheiten im Plangebiet bestehen, ergibt sich auch hierzu kein Monitoringbedarf. Dies gilt auch für sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen: Es entstehen keine neuartigen Wechselwirkungen und kein spezifischer Monitoringbedarf.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 42 der Gemeinde Oststeinbek sollen auf derzeit als Ackerfläche genutzten Flächen die Entwicklung von Gewerbefläche sowie Wohngebieten ermöglicht werden. Die geplante Entwicklung beinhaltet erhebliche Flächenversiegelungen bzw. einen damit verbundenen Landschaftsverbrauch und einen veränderten Oberflächenwasserabfluss. Die das Plangebiet umgebenden Knicks und Redder bleiben bis auf einzelne Durchbrüche für Wegeverbindungen erhalten. Die Feldhecke im Südosten verbleibt als Gehölzreihe. Um die Außenwirkung der dichten Bebauung zu verbessern, soll eine fachgerechte Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes erfolgen. Zur Trennung zwischen den östlichen Gewerbeflächen und dem Wohngebiet wird eine naturnahe Grünstruktur eingefügt.

9. Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

Die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Vorgaben, die sich aus den unterschiedlichen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, werden eingehalten.

10. Kompensationsermittlung

Grundsätzlich werden Fragen des Eingriffs und Ausgleichs der zu entwickelnden Gewerbeflächen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Oststeinbek, den 20.05.2021



(Bürgermeister)

Siegel:



