

Gemeinde Oststeinbek: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 [2] BauGB
28.12.2009 bis 15.01.2010

Nr.	Schreiben vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
T 1	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantzau-Str. 70 24837 Schleswig 12.01.2010	In dem betroffenen Gebiet sind uns zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG, der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Der Hinweis, dass im Plangebiet keine archäologischen Denkmale bekannt sind sowie die Hinweise auf das Verhalten im Fall von Funden werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 2	Kreis Stormarn Untere Denkmalschutzbehörde MommSENstraße 13 23843 Bad Oldesloe 14.01.2010	Zum Entwurf des oben näher bezeichneten Bauleitplanes gebe ich auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege folgende Stellungnahme ab: Gegen die Planung bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 3	LLUR, Außenstelle Lübeck, Schwartauer Landstraße 11 23554 Lübeck 11.01.2010	Es bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes weiterhin keine Bedenken und ich verweise auf meine Stellungnahme vom 12.08.2009. Bei Planänderungen oder Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.	Die Anregungen vom 12.08.2009 wurden berücksichtigt. Die im Gutachten vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen können jedoch nur zu einem Teil auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Regelungen hinsichtlich der Warenanlieferung, Benutzerzeiten von Stellplatzanlagen und die Anordnung technischer Anlagen zur Be- und Entlüftung können erst auf der Ebenen der Baugenehmigung geregelt werden. Die Anregungen werden berücksichtigt.
T 5	Kreis Stormarn, FD Planung und Verkehr Stormarnhaus, MommSENstraße 13 23843 Bad Oldesloe 13.01.2010	Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde die Ansiedlung eines großen Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungskomplexes planungsrechtlich vorzubereiten. Bei dieser Planung ist aus Sicht des Kreises Stormarn folgendes zu beachten: 1. Naturschutz und Landschaftspflege 1.1 Es werden aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (uNB) keine Bedenken gegen die Verlagerung der Ausgleichsflächen in das Ökoko-Trenthorst der Ausgleichsagentur geltend gemacht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung T 5	<p>1.2 Wie bereits in mehreren Stellungnahmen und Gesprächen zum Ausdruck gebracht, wird die ökologische Funktion des verbleibenden Grünzuges aus Sicht der uNB in der planerisch angedachten Breite als äußerst kritisch gesehen. In der bisherigen Argumentation kam immer wieder zum Ausdruck, dass durch die Anlage der wassergebundenen und mit Bäumen bepflanzten Parkplatzflächen die tatsächliche Breite des Grünzuges größer anzurechnen ist, zumal der Stellplatz nicht kontinuierlich und "flächendeckend" mit Fahrzeugen bestanden sein wird.</p> <p>Durch die jetzt erforderlich werdende Verwallung bzw. die Anlage einer Lärmschutzwand wird die Stellplatzanlage komplett vom Grünzug abgeschnitten. Von daher bleibt festzustellen, dass aus Sicht der uNB der verbleibende Grünzug nicht mehr die ökologische Funktion wahrnehmen können wird. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Errichtung einer Lärmschutzwand als auch die Errichtung eines Lärmschutzwalles als Eingriff zu werten und dementsprechend auszugleichen sind.</p> <p>1.3 Der "Fledermauserfassung Oststeinbek" ist zu entnehmen, dass durch die vorgesehene Bebauung der betroffenen Flächen keine negativen Auswirkungen auf den Bestand der Fledermäuse zu erwarten ist. Dabei wird davon ausgegangen, dass nur punktuell eine Beseitigung von Gehölzen beabsichtigt ist, so dass die identifizierten Flugstraßen und Jagdgebietsstrukturen im Wesentlichen erhalten bleiben. Nur unter diesen Voraussetzungen sind keine weiteren CEF-Maßnahmen - wie z.B. das Aufhängen von Nistkästen etc. - erforderlich.</p>	<p>Die Gemeinde hat beschlossen, die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Hiernach sollen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Anlage einer Lärmschutzeinrichtung war auch bisher zulässig, war jedoch nicht in den zeichnerischen Festsetzungen verortet. Die geplante Verwallung, die auch der Minimierung von Lichtimmissionen dient, wird nunmehr im B-Plan auch als Maßnahme zum Schallschutz festgesetzt. Die innergebietliche Ausgleichsfläche verringert sich entsprechend. Ein zusätzlicher Ausgleich im Flächenpool Trenthorst wird erforderlich.</p> <p>Die Beurteilung der Auswirkungen bezieht sich auf die vorgelegte Planung, bei der Durchbrüche für die Erschließung (Willinghusener Weg, Querweg) und für die Erreichbarkeit der Stellplätze (3 innergebietliche Durchbrüche) vorgesehen sind. Die vorhandenen Knicks bleiben – bis auf diese Durchbrüche – erhalten. Zudem werden neue Knicks in erheblichem Umfang angelegt.</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, auf Grund derer CEF-Maßnahmen erforderlich wären, werden im Gutachten nicht festgestellt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung T 5	Die im Gutachten unter Punkt 6 vorgebrachten Empfehlungen sind jedoch verbindlich zu beachten. Hier ist auch durch die Gemeinde eine Überwachung während der Bauphase vorzunehmen, da allein eine Begehung und Kontrolle nach Realisierung des Bauvorhabens nicht ausreichend erscheint. Bei Abweichungen von den Empfehlungen des Gutachtens sind gegebenenfalls doch CEF-Maßnahmen erforderlich, die vor der Durchführung von z.B. größeren Rodungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.	<p><u>Eingriffsregelung:</u> Das Gutachten beurteilt das Konfliktpotential bezüglich der Fledermäuse als gering.</p> <p>Im folgenden werden die Empfehlungen stichwortartig wiedergegeben und ihre Umsetzung im Bebauungsplan aufgezeigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • möglichst vollständiger Erhalt der Heckenstrukturen als Leitlinien für Flug und Jagd: Die Empfehlung wird berücksichtigt, nur kleinflächig werden Durchbrüche für die Erschließung erforderlich. Der Leitliniencharakter der Knicks wird jedoch nicht verändert. • Erhalt/Entwicklung eines 5 m breiten Randstreifens entlang der Knicks mit Sukzession zur Entstehung insektenreicher Vegetation: Diese Empfehlung kann an den vorhandenen Knicks nicht umgesetzt werden; lediglich am Knick entlang des Barsbütteler Weges, an den die extensiv zu nutzende Wiesenlandschaft anschließt, entsteht eine ähnliche Vegetation. Die übrigen Knicks sind in die Sondergebiete integriert, zwar meist angrenzend an die Stellplatzflächen – die relativ offen, jedoch nicht mit insektenreicher Vegetation ausgestattet sind. Die Funktion als Nahrungsgebiet übernehmen die Grünfläche mit ihrer extensiven Wiesenlandschaft und den naturnah gestalteten Entwässerungsflächen, die in unmittelbarer Nähe der Flugleitlinien liegen, sowie die neu angelegten Knicks mit ihren Säumen. • Schließung von Lücken in den Knicks: Die im Fledermausgutachten empfohlenen Lücken können nicht berücksichtigt werden. Im nordöstlichen Plangebiet wird jedoch an der Ostseite der Fläche für die Regenrückhaltung ein Knick neu angelegt. Statt der Komplettierung des Knicks in der Mitte des Plangebietes wird auf die erhebliche Neuanlage von Knicks verwiesen.

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung T 5		<p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Durch die Baumfällungen und Strauchrodungen werden die potentiellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von <u>3 Fledermausarten</u>, der <u>Haselmaus</u> und der <u>Gilde der Gehölzbrüter</u> zerstört. Die Bebauung bzw. komplette Umgestaltung des Plangebietes führt zur Zerstörung von Fortpflanzungsstätten der <u>Gilde der Offenlandbrüter</u>.</p> <p>Gemäß § 44 (1) Nr. 5 BNatSchG ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus <p>Das Plangebiet weist nur ein Potential für kurzzeitige Ruhestätten für Eintiere auf. Da alle hier festgestellten Arten nicht als selten oder gefährdet eingestuft werden, wird davon ausgegangen, dass trotz der etwaigen Zerstörung von potentiellen Quartierbäumen durch ein kleinräumiges Ausweichen die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p> <p>Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand liegt demnach bezüglich dieser Artengruppe nicht vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haselmaus <p>Für die Haselmaus werden funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen getroffen, die unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen, mit diesem räumlich-funktional verbunden sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. von § 44 (5) BNatSchG). Die innergebietlichen Ausgleichsflächen A 1 und A 3 (Anlage von Knicks bzw. eines Redders) stellen gleichwertige Lebensräume dar, die in unmittelbarer räumlicher Nähe liegen und überwiegend nicht durch den Fahrzeugverkehr gestört werden. Mittels künstlicher Nisthilfen (nest cubes) können die Haselmäuse zunächst in den Knick am Barsbütteler Weg und/oder den Redder am Willinghusener Weg umgesiedelt werden. Diese sind mit älteren Gehölzen bestanden und können sofort die Lebensraumfunktion übernehmen. Später können die Haselmäuse dann auch die neu angelegten Knicks besiedeln.</p> <p>Da bereits für die Bestandserhebung die künstlichen Nisthilfen als Lockmittel angeboten werden, können sie im Zuge der Umsiedlung weitere Verwendung finden. Diese Maßnahme stellt eine wirksame vorgezogene Ausgleichsmaßnahme dar. Letztlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vorliegt. Im Frühling dieses Jahres werden faunistische Untersuchungen durchgeführt, so dass bis zu Baugenehmigung beurteilt werden kann, ob der zunächst vermutete Verbotstatbestand tatsächlich vorliegt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung T 5	<p>1.4 Die uNB weist darauf hin, dass mit Inkrafttreten des Bundesnaturschutzgesetzes zum 01. März 2010 dieses unmittelbar anzuwenden ist. Im Bundesnaturschutzgesetz ist geregelt, dass die Beseitigung von Bäumen, Gehölzen etc. im Zeitraum vom 01. März eines Jahres bis zum 30. September des Jahres verboten ist (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Die bisherige Regelung des Landesnaturschutzgesetzes, wonach diese Verbotsfrist ab dem 15. März eines Jahres gilt, ist damit hinfällig.</p> <p>2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</p> <p>Die gemäß Textziffern 1.6.2 und 1.6.3 der textlichen Festsetzungen beschriebenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind in die Planzeichnung einzutragen und zu vermaßen.</p> <p>Darüber hinaus sind zu dem bereits in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Recht im allgemeinen Wohngebiet weitere Spezifikationen, insbesondere zu den Begünstigten des GFL-Rechtes, anzugeben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gilde der Gehölzbrüter <p>Da die im Gebiet potentiell vorkommenden Gehölzbrüter sämtlich nicht als selten oder gefährdet eingestuft sind, wird davon ausgegangen, dass trotz der etwaigen Zerstörung von Nestern durch ein kleinräumiges Ausweichen die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p> <p>Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand liegt demnach bezüglich dieser Artengruppe nicht vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gilde der Offenlandbrüter <p>Schafstelze und Rebhuhn sind der Gefährdungskategorie 3 (gefährdet) zugeordnet, die Wachtel der Gefährdungskategorie 2 (stark gefährdet). Insofern wird davon ausgegangen, dass diese Arten nicht einfach kleinräumig auf neue Habitate ausweichen können, wenn ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört werden und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiter erfüllt werden kann.</p> <p>Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Verbotstatbestand des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Bezug auf Rebhuhn, Wachtel und Schafstelze und auch Haselmaus erfüllt wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für eine zusätzliche zeichnerische Festsetzung der beschriebenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte besteht keine Notwendigkeit. Mit den getroffenen Festsetzungen sind die Rechte ausreichend festgelegt. Die genaue räumliche Verortung auf dem Flurstück kann erst im Zuge der Objektplanung und der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes vorgenommen werden.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung T 5	<p>Weiterhin wird erneut darauf hingewiesen, dass es für die textliche Festsetzung 1.6.1 keine rechtliche Grundlage gibt, vgl. Stellungnahme des Kreises vom 20.08.2009.</p> <p>3. Anpflanzflächen/Textliche Festsetzung Nr. I.10</p> <p>In der Planzeichnung wurden neue Symbole (A1-A3) als "Kategorisierung der Anpflanzflächen" eingetragen. Die nachgereichten textlichen Festsetzungen vom 16.12.2009 verweisen jedoch nicht mehr auf diese Kategorisierung. Die zuvor revidierten textlichen Festsetzungen vom 30.11.2009 haben jedoch darauf verwiesen.</p> <p>Hier ist eine Einheitlichkeit zwischen Planzeichnung und textlichen Festsetzungen herzustellen.</p>	<p>Die textliche Festsetzung 1.6.1 wird überarbeitet. Die Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie als Feuerwehr- und Rettungsweg wird durch eine verkehrsbehördliche Anordnung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Einheitlichkeit wird hergestellt. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell überarbeitet.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
T 6	E.ON Hanse AG Netzcenter Ahrensburg Kurt-Fischer-Str. 52 22926 Ahrensburg 05.01.2010	<p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 37, Gemeinde Oststeinbek bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Hinweisen möchten wir auf die Lage einer Versorgungsleitung im Bereich des B-Plan-Gebietes.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
T 08	Wasser- und Bodenverband Glinder Au-Wandse 25.01.2010	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 verläuft kein Gewässer, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Verbandes befindet.</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben hat der Verband daher keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Sollte bei der weiteren Planung der Niederschlagsentwässerung, der auf den Seiten 14 und 24 der städtebaulichen Begründung erwähnte Notüberlauf des Versickerungsbeckens zu einer konkreten Einleitungsabsicht in den Hegengraben führen, so ist die Einleitungsstelle dahingehend zu planen, dass am Gewässer keine nachteiligen fließtechnischen Veränderungen - z.B. Auskolkungen, Auswaschungen - hervorgerufen werden. Weiterhin wäre darauf zu achten, dass ein zusätzlicher Sedimenteintrag in das Gewässer vermieden würde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
T 9	Zweckverband Südstormarn Berliner Straße 10 21509 Glinde 13. 01.2010	<p>Unter der Voraussetzung, dass sich das Entwässerungskonzept (Stand 10. Juni 2009) und die in der Untersuchung der Schmutzwasserkontingierung (Stand 29.06.2009) aufgezeigten Lösungswege zu Abwasserbeseitigung umsetzen lassen, bestehen aus abwassertechnischer Sicht zurzeit keine Bedenken gegen die o. a. Planaufstellungen und - Änderungen.</p> <p>Zu den dem Verband überlassenen Unterlagen ergeben sich folgende Anmerkungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf S. 15. Absatz wird darauf hingewiesen, dass in der Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung Aussagen zum geplanten allgemeinen Wohngebiet getroffen worden sind. In den mir überlassenen Ausfertigungen der o. a. Ausführungen des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch habe ich diese Aussagen nicht gefunden. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass in den Baufeldern des südwestlichen Plangebietes eine Versickerung nicht möglich ist. Für diese Fläche wird in der Erschließungsplanung der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung zu erbringen sein. 2. Auf S. 18 steht: „Auch durch Fachgutachten gelöst sind die Fragen der Oberflächenentwässerung und der Schmutzwasserentsorgung“. Bei dem mir vorliegenden Gutachten von Masuch u. Olbrisch handelt es sich um eine Machbarkeitsstudie, die zum Ergebnis hat, dass die Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung gelöst werden kann. Die schadfreie Abwasserentsorgung muss in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung im Rahmen der Erschließung nachgewiesen werden. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat beschlossen, die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Hiernach sollen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden.</p> <p>Die in der Stellungnahme vom 10. Juni 2009 vorgetragenen Anregungen haben keinen direkten Bezug zu den vorgenommenen Änderungen, die der erneuten Beteiligung zu Grunde liegen. Dennoch wird die Gemeinde zu den geäußerten Anregungen eine Abwägung vornehmen</p> <p>Aktuell:</p> <p>Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek werden komplett für die Dauer eines Monats und ohne Beschränkung auf bestimmte Inhalte des Planes vom 09. April 2010 bis 11. Mai 2010 neu ausgelegt.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanungen zum allgemeinen Wohngebiet ist die Oberflächenentwässerung zu konkretisieren. Grundsätzlich ist jedoch die Ableitung des Oberflächenwassers möglich. Das Entwässerungskonzept geht davon aus, dass ein gedrosselter Ablauf in das vorhandene Netz möglich ist. Eine weitere Betrachtung erfolgte nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend umformuliert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung T 9	<p>3. In der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 soll laut Planzeichnerklärung der Versickerungsbereich östlich des Barsbütteler Weges als private Grünfläche festgesetzt werden. Da rechtlich noch nicht abschließend geklärt ist, ob der Verband das Becken als Träger der öffentlichen Abwasserbeseitigung übernehmen und betreiben muss, bitte ich die Fläche lediglich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Versickerungsfläche" festzusetzen.</p> <p>4. Gegen die Ausführungen auf Seite 33 zur naturnahen Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsfläche bestehen keine abwassertechnischen Bedenken, wenn die wasserwirtschaftlichen Belange nicht durch übermäßig anfallenden Laubfall und damit einhergehende Faulprozesse beeinträchtigt werden. Insbesondere das Laub der Stieleichen ist der Wasserqualität des Niederschlagswassers abträglich.</p> <p>5. Auf S. 2 des Umweltberichtes wird für das allgemeine Wohngelände eine GRZ von 0,4 erwähnt, lt. Planzeichnung und Begründung beträgt die GRZ 0,3</p> <p>Ich weise erneut daraufhin, dass die auf Seite 4 der Untersuchung der Schmutzwasserkontingenzierung unter Ziffer 6b geforderte Untersuchung („die Leistungsfähigkeit der Freileitungen insbesondere im Bereich des Barsbütteler Weges ist zu überprüfen“), rechtzeitig vor Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Verband vorzulegen ist.</p> <p>Da der Verband keine Haushaltsmittel für die Sicherstellung der abwassertechnischen Belange des überplanten Bereichs bereit hält, sollte der Investor / Erschließer rechtzeitig mit dem Verband einen Vertrag abschließen, der die zeitnahe Umsetzung der abwassertechnischen Planungen sicherstellt.</p>	<p>Es ist geplant, das anfallende Oberflächenwasser auf dem Flurstück 83/1 zur Versickerung zu bringen. Hierfür bedarf es allerdings noch einer Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang gemäß §§ 7, 8 der Abwassersatzung des Zweckverbandes Südstormarn, die nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist. Die tatbestandlichen Voraussetzungen des Befreiungstatbestandes liegen vor, so dass der Plangeber von einer Befreiung ausgeht.</p> <p>Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt, z. B. durch einen geringen Anteil an Stieleichen bei der Bepflanzung.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wird korrigiert.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Verband werden die Ergebnisse der Untersuchung vorgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Investor wird zeitnah mit dem Bauantrag einen entsprechenden Vertrag mit dem Zweckverband Südstormarn abschließen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
T 11	Vattenfall Europe Netzservice GmbH Puschkinallee 52 12435 Berlin 07. 01.2010	<p>Vielen Dank für die Vorstellung Ihres geplanten Bauvorhabens.</p> <p>Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH betreibt in diesem Gebiet keine Anlagen.</p> <p>Zu Ihrer Information: Als Vattenfall Europe Netzservice GmbH handeln wir im Namen und in Vollmacht der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH, Ihrem Netzbetreiber für Hamburg, sowie der Vattenfall Europe Wärme AG.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
T 12	E-ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte, Eisenbahn- längsweg 2a 31275 Lehrte 12. 01.2010	<p>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p> <p>Bitte beachten Sie folgende wichtige Information:</p> <p>Aus der E.ON Netz GmbH wurde die transpower stromübertragungs-gmbh ausgegliedert. Die transpower stromübertragungs-gmbh ist nunmehr für das Höchstspannungsnetz mit den Spannungsebenen 380 kV und 220 kV zuständig. Wir, die E.ON Netz GmbH, sind jetzt für die 110-kV-Spannungsebene zuständig.</p> <p>Für die Beteiligungen an sämtlichen von Ihnen durchzuführenden Verfahren müssen Sie bitte künftig beide Gesellschaften, d.h. sowohl die E.ON Netz GmbH als auch die transpower stromübertragungs-gmbh, Vor dem Nordwald 14, 31275 Lehrte, berücksichtigen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 14	Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG Curslacke Deich 37 21029 Hamburg 31.12.2009	<p>Wir haben die uns zugeleiteten Unterlagen geprüft und führen hierzu folgendes aus:</p> <p>Erschließung durch den ÖPNV</p> <p>Zum Fahrplanwechsel am 13.12.2009 hat sich eine Änderung ergeben. Der Vollständigkeit halber werden hier noch einmal alle derzeit über die Möllner Landstraße verkehrenden Buslinien aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • MetroBuslinie 11 (Neuschönningstedt - Glinde - Oststeinbek -U-Steinfurther Allee - U-Billstedt) • Buslinie 137 (Bf. Bergedorf- Glinde - Oststeinbek U-Steinfurther Allee) • Buslinie 233 (U-Mümmelmannsberg - Oststeinbek – U-Merkenstraße – U-Billstedt) • Buslinie 333 (Trittau - Neuschönningstedt - Glinde - Oststeinbek - U-Steinfurther Allee) • Nachtbuslinie 619 (Glinde - Oststeinbek - U-Steinfurther Allee - U-Billstedt) 	Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung T 14	<p>In der Begründung unter Punkt 2.3 - Erschließungssituation wird unverändert eine Entfernung von 600m vom Plangebiet zur Haltestelle zur, Ort angegeben. Dies entspricht der Luftlinienentfernung, eine tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit aus dem Plangebiet kann nach wie vor nicht erkannt werden. Wie in den oben erwähnten Stellungnahmen unseres Hauses bereits dringend empfohlen, möchten wir nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass wir eine planungsrechtliche Festsetzung von Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg zwischen dem Plangebiet und den Straßen Hamburger Kamp sowie Barsbütteler Weg im B-Planverfahren für erforderlich halten.</p> <p>Dies sichert möglichst kurze Wegeverbindungen zwischen den Haltestellen im Verlauf der Möllner Landstraße und dem Plangebiet, stärkt mit geringem Aufwand den Umweltverbund und ermöglicht den zukünftig dort arbeitenden Menschen das bereits vorhandene ÖPNV-Angebot möglichst optimal zu nutzen. Wir bitten dies gerade vor dem Hintergrund der unter Punkt 5.5 der Begründung getätigten Aussage:</p> <p>"Aufgrund aktueller Entwicklungen im Mobilitäts- und Verkehrsverhalten ist u. a. aufgrund der Benzinpreisentwicklung eher von stagnierenden bzw. rückläufigen Verkehrsmengen auszugehen."</p> <p>zu bedenken.</p>	<p>Die ÖPNV-Anbindung sollte nicht über die Haltestelle Oststeinbek, sondern über die dichter gelegenen Haltestellen erfolgen. Dazu werden Wegeverbindungen (fußläufig) durch den Grünzug vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde wird keine weiteren Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb der Grünflächen festsetzen. Die Herstellung einer Fußwegeverbindung innerhalb der privaten Grünflächen wird zwischen Investor und Gemeinde vertraglich vereinbart.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung T 14	<p>Verkehrsflächen</p> <p>Unter Punkt 6.5 der Begründung wird der geplante Kreisverkehrsplatz mit einem Radius von 13m angegeben, im Plan ist er mit einem Radius von 15m verzeichnet. Auch wenn die RAST 06 als Mindestdurchmesser für kleine Kreisverkehre nur 26m (Radius 13m) vorsieht, so hat sich in der Praxis ein Mindestdurchmesser von 30m (Radius 15m, wie im Plan verzeichnet) bei Linienbusverkehr als Untergrenze herausgestellt (siehe auch PLAST Hamburg). Wir bitten um Anpassung der Begründung auf den in der Zeichnung angegebenen Radius von 15m. Die Größe der Kreisinnenfläche bitten wir mit Schleppkurven für 15m-Omnibusse (z. B. Evobus O 530L) zu überprüfen. Gleichzeitig möchten wir anregen, die Lage der möglichen Bushaltestellen bereits in der Dimensionierung der privaten Verkehrsflächen zu berücksichtigen.</p> <p>Da gleichzeitig zum Busverkehr ein erheblicher PKW-Verkehr zu Arbeitsbeginn- und Endzeiten zu erwarten ist, ist eine Einrichtung von Busbuchten ratsam. Als Ankunftsbereich und Ausstiegshaltestelle eignet sich der südliche Bereich der Planstraße, da sich nach Busankunft die Fahrgäste sofort verteilen. Der Einstiegsbereich sollte im nördlichen Bereich der Planstraße liegen. Hier sind ausreichende Flächen für wartende Fahrgäste und Fahrgastunterstände vorhanden. Gleichzeitig sollte mit überlegt werden, die Einstiegshaltestelle unmittelbar hinter der Knotenausfahrt in eine Busbucht zu legen, die unmittelbar in der Knotenausfahrt beginnt. Dies erleichtert die Anfahrbarkeit und reduziert den Raumbedarf in der Länge.</p> <p>Weiterhin verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 05. Mai sowie 29. Juli 2009 und bitten zu gegebener Zeit um Abstimmung der straßenverkehrstechnischen Planung.</p>	<p>Die Angaben zum Radius des geplanten Kreisverkehrs werden in der Begründung angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Lage der möglichen Bushaltestellen wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Einrichtung einer Buslinie zwischen dem geplanten Standort und der Schnellbahnhaltestelle U-Bahn Steinfurther Allee ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Ob die Linie eingerichtet wird und in welcher Form diese Linie später fungiert, ob als Werksverkehr oder als ÖPNV-Verbindung, ist noch nicht geklärt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
T 19	Landesbetrieb Straßenbau u. Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Lübeck Jerusalemsberg 9 23568 Lübeck 15. 01.2010	<p>Das o.a. Planungsbüro hat den LBV-SH aufgefordert, zu dem o.g. Vorgang eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Es ist mir leider nicht möglich, diesen termingerecht zu erarbeiten, da die Unterlagen erst am 13.01.2010 hier in der Niederlassung Lübeck vorlagen.</p> <p>Die Stellungnahme der Straßenbauverwaltung wird bis spätestens 31.01.2010 erfolgen. Bis zu diesem Zeitpunkt kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Straßenbauverwaltung dem Bauleitplan nicht widersprochen hat, bzw. dass der Bauleitplan unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
T 20	Ministerium für Landwirtschaft, Um- welt und ländliche Räume Postfach 71 51 24171 Kiel 29.12.2009	Seit dem 09.03.2009 hat das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein eine neue Postfachadresse. Sie lautet wie folgt: Postfach 7151, 24171 Kiel. Wir bitten Sie, ab sofort nur noch diese Postfachadresse zu benutzen und gegebenenfalls Ihren Verteiler zu ändern. Ich bedanke mich im Voraus.	Der Hinweis wird berücksichtigt.
T 23	Forstbehörde Süd des Landes Schles- wig-Holstein Hohenfelder Damm 2 22946 Trittau 06. 01. 2010	Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird seitens der zuständigen Unteren Forstbehörde aus forstwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Aus Sicht der Forstbehörde Süd bestehen gegenüber dem B-Plan Nr. 37 "Südliche Verlängerung Willinghusener Weg, westlich Meesen/Barsenbütteler Weg, nördlich Wohnbebauung Breedenweg, östlich Ackerfläche Flurstück 30/1! keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 25	HWK Lübeck Breite Str. 10 /12 23552 Lübeck 15.01.2010	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 26	Industrie- und Han- delskammer zu Lü- beck Geschäftsstelle Ahrensburg Beimoorcamp 6, 22926 Ahrensburg 08.01.2010	Die IHK zu Lübeck hat keine Bedenken gegen die Inhalte des bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 27	AKN Eisenbahn AG Rudolf-Diesel-Straße 2, 24568 Kaltenkir- chen 11. 01.2010	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek entsprechend den vorgelegten Unterlagen bestehen von Seiten der AKN keine Bedenken. Die Anlagen senden wir zu unserer Entlastung wieder zurück, da der o.g. Bebauungsplanbereich außerhalb unseres Interessengebietes liegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
T 30	Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein Landesnaturschutzverband AG-29 24103 Kiel 14. 01.2010	<p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, das die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände zur Kenntnis genommen haben.</p> <p>Die Stellungnahme vom 13.5.2009 hält die AG-29 inhaltlich weiterhin aufrecht.</p> <p>1.</p> <p>Es werden bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst. Wie die spezielle Artenschutzprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem B-Plan Nr. 37 ergab, werden erhebliche Störungen nach dem Verbotstatbestand § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG für Schafstelze, Wachtel und Rebhuhn prognostiziert. Für dieselben Arten wird ebenfalls der Verbotstatbestand §42 (1) Nr. 3 BNatSchG durch die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten ausgelöst.</p>	<p>Die Gemeinde hat beschlossen, die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Hiernach sollen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden.</p> <p>Gegenstand der erneuten Auslegung sind (stichwortartig zusammen gefasst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Lärmschutzmaßnahmen, • das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, • der Kompensationsflächenpool Trenthorst und • das Fledermausgutachten/Berücksichtigung in der SAP. <p>Die Stellungnahme vom 13.05.09 ist hinsichtlich o. a. Punkte für das Fledermausgutachten relevant, da artenschutzrechtliche Untersuchungen gefordert wurden. Dem ist die Gemeinde Oststeinbek bezüglich der Fledermäuse nachgekommen. Das Plangebiet wurde untersucht. Es ist Jagdraum für 3 Fledermausarten, ein Quartiersnachweis gelang nicht. Änderungen der Planung auf Grund dieser Ergebnisse waren nicht erforderlich.</p> <p>Aktuell:</p> <p>Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek werden komplett für die Dauer eines Monats und ohne Beschränkung auf bestimmte Inhalte des Planes vom 09. April 2010 bis 11. Mai 2010 neu ausgelegt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung T 30	<p>Entgegen der Beurteilung zum Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet, hält die AG-29 durchaus ein Vorkommen für wahrscheinlich. Für das gesamte südöstliche Schleswig-Holstein wird nach der Beurteilung der Stiftung Naturschutz mit einer hohen Vorkommenswahrscheinlichkeit der Haselmaus gerechnet, wobei eine 10 km Distanz vom Nachweisort nicht unüberwindbar ist. Rezente Nachweise zwischen 2000 und 2006 liegen aus den Nachbargemeinden Barsbüttel/Brunsbek vor. Der Hinweis auf die negativen Ergebnisse der Nuss-jagd Aktion von Schulen und Kindergärten entbehrt jeder wissenschaftlichen Grundlage. Der Ausschluss des Vorkommens der Art und eventueller Verbotstatbestände muss mit anerkannten wissenschaftlichen Methoden geführt werden. Die Knick- und Saumstrukturen stellen geeignete Habitate für die Haselmaus dar, mit der Umwandlung zum Gewerbegebiet, bei der die Gehölze lediglich noch die Funktion der Raumteilung zwischen ausufernden Parkplätzen einnehmen, ist von erheblichen Störungen durch den Fahrzeugverkehr nach § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG auszugehen.</p> <p>2. In der speziellen Artenschutzprüfung werden Ausnahmetatbestände für artenschutzrechtliche Verbote nach § 42 (8) Nr. 5 BNatSchG angeführt, die von der AG-29 abweichend beurteilt werden.</p>	<p>Auf Grund der nebenstehenden Anregung wurden weitere Erkundigungen hinsichtlich eines möglichen Vorkommens der Haselmaus bei der Stiftung Naturschutz eingeholt. Auch hier war die Einschätzung dahingehend, dass ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet nicht auszuschließen sei.</p> <p>Im Bebauungsplan ist darzulegen, dass der Realisierung der Festsetzungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen bzw. dass – sollte dies nicht ausgeschlossen werden können – die Ausnahmevoraussetzungen vorliegen. Dieser Aufgabe ist der Bebauungsplan in der speziellen Artenschutzprüfung nachgekommen.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbote sind Zugriffsverbote, d. h. sie beziehen sich nicht auf eine Planung, sondern auf eine konkrete Handlung wie z B. die Bautätigkeit. In Vorbereitung der Baugenehmigung wurde daher eine Bestandserhebung hinsichtlich der Haselmaus beauftragt, die zurzeit durchgeführt wird. Falls Haselmausvorkommen im Plangebiet festgestellt werden sollten, werden konkrete Vermeidungsmaßnahmen entwickelt.</p> <p>Für die Haselmaus wie auch für die genannten Offenlandbrüter wird in Sinne einer worst-case-Betrachtung angenommen, dass ein Vorkommen besteht und der Verbotsstatbestand erfüllt ist. Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen ist in der speziellen Artenschutzprüfung vorgenommen worden. Danach sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme gegeben.</p> <p>Die Anregungen betreffen keinen der o. a. Punkte. Die Gemeinde hat sich trotzdem entschlossen, die Anregung abzuwägen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung T 30	<p>Zwingende Gründe überwiegenden öffentlichen Interesses können angesichts der Interessenlage des Grundstückseigentümers und eines Versicherungskonzernes nicht erkannt werden. Es fehlt der langfristige Aspekt um überwiegend von öffentlichem Interesse zu sein, der Konzern geht keine zeitliche Verpflichtung ein, allenfalls bis zum nächstbesten Standortangebot. Ein Gemeinwohl für die Bürger ist ebenfalls nicht erkennbar, im Gegenteil wird mit der Beseitigung des Grünzuges eher die Erholungsfunktion beeinträchtigt. Grundwerte wie die Erhaltung von Gesundheit oder Sicherheit werden durch die Umsetzung der Planung ebenfalls nicht tangiert. Arbeitsplätze werden allenfalls kurzfristig während der Bauphase in der Bauindustrie geschaffen, da der Konzern für den Betrieb eigene hochqualifizierte Mitarbeiter einbringt. Die Bevölkerung Oststeinbeks kann allenfalls im geringfügigen Maßstab im Niedriglohnbereich von der Gewerbeansiedlung profitieren.</p>	<p>Neben dem in Gesetzen und staatlichen Planungen kodifizierten Willen des Gesetzgebers kommen nach der Kommentarliteratur darüber hinaus sämtliche öffentlichen Belange und Interessen wissenschaftlicher, künstlerischer, wirtschaftlicher, Arbeitsplatz sichernder sowie fremdenverkehrs- und Breitensportspezifischer Art in Betracht, um für ein Vorhaben überwiegende Gründe des Gemeinwohls zu begründen.</p> <p>Damit ist ersichtlich, dass etwa Aspekte der wirtschaftlichen Entwicklung oder die Schaffung oder Erhaltung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet als Rechtfertigung für eine Beeinträchtigung dienen können.</p> <p>Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses ergeben sich durch das geplante Büro- und Dienstleistungszentrum in der Gemeinde Oststeinbek in der Stabilisierung und Stärkung der wirtschaftlichen Bedeutung Oststeinbeks und der Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde.</p> <p>Für eine nachhaltige Standort- und Wirtschaftsentwicklung in der Gemeinde Oststeinbek ist eine hinreichende Diversifizierung der Arbeitsplätze in verschiedenen Wirtschaftsbereichen ein entscheidender Faktor, um konjunkturelle Einflüsse abzumildern zu können und damit auch langfristig die Haushaltssituation der Gemeinde zu stabilisieren. Durch einen gesicherten Haushalt ist die Gemeinde in der Lage, ihren Selbstverwaltungsaufgaben u.a. in den infrastrukturellen, kulturellen und sozialen Bereichen nachzukommen.</p> <p>Das geplante Vorhaben trägt zudem dazu bei, die Arbeitsmarktsituation in der Region zu verbessern. Während der Bauphase werden regional ansässige Betriebe durch das Vorhaben profitieren. Nach Fertigstellung des 1. Bauabschnitts werden ca. 1.350 und mit Inanspruchnahme der weiteren Flächen des Plangebietes ca. 650 weitere neue Arbeitsplätze geschaffen. Zudem ist nicht auszuschließen, dass in der Gemeinde und der Region zusätzlich nachgelagerte Arbeitsplätze dauerhaft entstehen werden.</p> <p>Diesen Gründen ist aus Sicht des Artenschutzes der potentielle Verlust einzelner Reviere der Schafstelze, des Rebhuhns, der Wachtel gegenüber zu stellen. Bei der Gewichtung der artenschutzrechtlichen Belange gegenüber den Belangen des öffentlichen Interesses ist zu berücksichtigen, dass die potentiellen Verluste der Brutreviere der betroffenen Vogelarten keinen Einfluss auf den Bestandserhalt der jeweiligen Art haben können (Angaben zu landesweiten Beständen s.u.).</p> <p>Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass die zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses überwiegen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung T 30	Das Fehlen zumutbarer Alternativen ist angesichts von nahezu 1.000.000 qm Büroleerständen in unmittelbar benachbarten Hamburg nicht glaubhaft zu vermitteln. Der Konzern kann sich verkehrsgünstig überall entlang der Bundesautobahn im näheren Umfeld ansiedeln, z.B. auch im neu entstehenden Gewerbepark Stapelfeld/Braak.	<p>Da es sich um eine kommunale Planung handelt, sind die Standortalternativen entsprechend nur im Gemeindegebiet zu prüfen. Die Planung der Nachbarkommunen liegt nicht im Einflussbereich der Gemeinde Oststeinbek.</p> <p>Ergebnis der Prüfung von Standortalternativen ist, dass im Gemeindegebiet keine gleichwertigen Standorte für die Entwicklung dieses Sondergebietes für Büro- und Verwaltungsnutzungen bestehen. Das liegt an der erforderlichen Nähe zur Autobahn A 1, an der Erschließungsmöglichkeit durch leistungsfähige Autobahnzubringer, an der Vorbelastung des Standortes durch ein vorhandenes Gewerbegebiet und letztlich an der Lage von Landschaftsschutzgebieten und Gebieten mit besonderer Erholungseignung im Gemeindegebiet.</p> <p>Gemäß Landschaftsrahmenplan ist das Gebiet der Gemeinde Oststeinbek großräumig mit Landschaftsschutz versehen (Landschaftsschutzgebiet Oststeinbek nördlich des Gewerbegebietes Meessen, zwischen den Ortslagen Oststeinbek und Glinde sowie zwischen Oststeinbek und Havighorst und darüber hinaus südlich Havighorst). Für den Bereich südlich der Glinder Au wird – mit Ausnahme der Ortslage von Havighorst und der Ziegelei – eine besondere Erholungseignung angegeben. Die Ortslagen Oststeinbek und Glinde sollen nicht zusammen wachsen. Die Glinder Au markiert als regionale Grünverbindung den südlichen Ortsrand von Oststeinbek. Die nicht mit Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes vorgesehenen Bereiche des Gemeindegebietes umfassen den Golfplatz und die Flächen unter den Hochspannungsleitungen; hier wurde im Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Hamburg – Stormarn umfangreich aufgeforstet.</p> <p>Konfliktarme Ansiedlungsmöglichkeiten bieten sich dementsprechend nur im Plangebiet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung T 30	<p>Ein weiteres Kriterium des o.g. Paragraphen, die Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen, ist hingegen durchaus zu befürchten. Die im Umweltbericht angedeutete Möglichkeit des Ausweichens in benachbarte Biotope entfällt für die betroffenen Offenland- und Saumarten, da sich im näheren Umfeld nach den geplanten schwerwiegenden Eingriffen keine geeigneten Ersatzhabitate befinden. Im Süden grenzt ein Wohngebiet an, im Osten und Nordosten Sport- und Golfplätze, im Norden Gewerbegebiete und im Westen die Stadt Hamburg. Der Bewertungsmaßstab ist ohnehin die lokale Population, und nicht der Gesamtbestand in Schleswig-Holstein. Besonders bei den Offenlandbrütern werden die lokalen Populationen erheblich dezimiert, was für die einzelnen Arten belegt werden kann.</p> <p>Geeignete Ackerflächen werden durch Biomasseanbau und Aufgabe von Ackerbrachen immer rarer, entsprechende Rückgänge in der entsprechenden Vogelgilde sind deutlich nachweisbar. Schafstelzen haben ihre Schwerpunkte im östlichen Hügelland und der Marsch, im näheren Umfeld östlich Hamburgs ist allenfalls mit 150 Brutpaaren zu rechnen. Wachteln besiedeln trocken-warme Sandböden und befinden sich hier an ihrer nordwestlichen Verbreitungsgrenze. Bei einem Vorkommen im Plangebiet hat ein Verlust ihres Lebensraumes bereits landesweite Bedeutung. Für Rebhühner gelten ähnliche Bedingungen, durch die landesweite Technisierung der Agrarwirtschaft sind starke Bestandsrückgänge in den letzten Jahren zu verzeichnen gewesen.</p> <p>Die externe Kompensation im Bereich des Ökokontos Trenthorst in größerer Entfernung zum Eingriffsgebiet kann die Lebensraumverluste nicht adäquat ausgleichen, da durch die Maßnahmen ein Grünzug mit Biotopverbundfunktion und Klimawirkung verloren geht, und sich der urbane Charakter des Ballungsraumes unaufhaltsam nach Osten ausbreitet.</p>	<p>Beurteilungsmaßstab für das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen gem. § 44 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG ist nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut, dass sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Abzustellen ist damit nicht auf die lokale, sondern auf die Population der Art als solche. Der Erhaltungszustand der Population als solche wird durch vorliegende Maßnahme allerdings nicht gefährdet:</p> <p>Die Gilde der Offenlandbrüter weist unterschiedliche Erhaltungszustände auf. Der der Schafstelze ist als günstig beurteilt (landesweit ca. 7.300 Brutpaare). Es wird nicht von einer Verschlechterung ausgegangen, da maximal 1 – 2 Brutpaare betroffen sein könnten und dieser Anteil am landesweiten Bestand zu vernachlässigen ist.</p> <p>Der Erhaltungszustand des Rebhuhns wird als Zwischenstadium (9.000 Brutpaare landesweit) beurteilt. Es wird nicht von einer Verschlechterung ausgegangen, da maximal 1 – 2 Brutpaare betroffen sein könnten und dieser Anteil am landesweiten Bestand zu vernachlässigen ist.</p> <p>Der Erhaltungszustand der Wachtel wird als ungünstig beurteilt (300 – 700 Brutpaare landesweit). Es wird nicht von einer Verschlechterung ausgegangen, da maximal 1 – 2 Brutpaare betroffen sein könnten und dieser Anteil am landesweiten Bestand zu vernachlässigen ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Flächenpool Trenthorst wird zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft durch die Planung und nicht in Bezug auf potentielle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände herangezogen. Der Ausgleich erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und ist auch in räumlicher Entfernung vom Eingriffsort zulässig.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung T 30	<p>Somit ergibt die artenschutzrechtliche Prüfung nach Ansicht der AG-29 die Unzulässigkeit des Vorhabens in der vorliegenden Form. Die Planung wird daher abgelehnt.</p> <p>Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Gemeinde Oststeinbek dankbar.</p> <p>Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Gemeinde sieht durch die Darstellungen im Umweltbericht eine Ausnahmelage als gegeben an. Die zuständigen Fachbehörden haben dazu keine anderweitige Äußerung gemacht. Der Beschluss wird der AG 29 nach Beendigung des Planverfahrens zugesandt.</p> <p>Anmerkung: Im Rahmen der 4. Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek (Stand :Entwurf- 29. März 2010) wird die Anregung dahingehend berücksichtigt, dass auf eine im Zuge des Bauantrags durchzuführende Bestandsaufnahme der Haselmaus und der Offenlandbrüter in der Kartiersaison 2010 hingewiesen wird.</p>
T 33	Landessportverband Schleswig-Holstein e.V., Winterbeker Weg 49, 24114 Kiel 11. 01.2010	<p>Grundlage der Stellungnahme des Landessportverbandes Schleswig-Holstein (LSV SH) ist die Stellungnahme des Kreissportverbandes Stormarn (KSV Stormarn), die wir hiermit zum Gegenstand unserer Stellungnahme machen.</p> <p>Die den LSV SH erreichenden Planungsunterlagen werden aufgrund der besseren Vor-Ort-Kenntnisse und der Kenntnis gegebenenfalls vorliegender Betroffenheiten durch unsere Kreissportverbände (KSV) bearbeitet. Die dafür zuständigen Personen der Kreissportverbände sind meist ehrenamtlich tätige Mitarbeiter. In jedem Fall trifft dies für die Vertreter der ansässigen Sportvereine zu, die durch den KSV zu Rate gezogen werden.</p> <p>Insofern ist die eingeräumte Frist von ca. drei Wochen für die Stellungnahme ein wesentlich zu kurzer Zeitraum, zumal die Winterferien betroffen sind. Bei den uns bisher erreichenden Planungsvorhaben besteht mit den zuständigen Behörden die Absprache, dem Landessportverband eine Stellungnahmefrist von mindestens acht Wochen einzuräumen. Dieser Zeitraum wird benötigt, um die betroffenen Sportverbände und -vereine angemessen einbinden zu können.</p> <p><u>Wir bitten, diesen Sachverhalt bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen.</u></p> <p>Seitens des LSV SH werden gegen den vorbezeichneten Planungsentwurf der Gemeinde Oststeinbek keine Bedenken oder Einwände vorgebracht.</p>	<p>Das bei einem Bauleitplanverfahren vorgeschriebene Beteiligungsverfahren wird in den §§ 3 und 4 BauGB geregelt. Ein Bearbeitungszeitraum von acht Wochen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
T 34	Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung, LP 13 Wexstraße 7 20459 Hamburg 07. 01.2010	Gegen die Ausweisungen des o.g. Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek bestehen aus Hamburger Sicht keine Bedenken. Wir weisen auf unsere Stellungnahme vom 18. August 2009 hin.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat beschlossen, die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Hiernach sollen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden. Die in der Stellungnahme vom 18. August 2009 vorgetragenen Anregungen haben keinen Bezug zu den vorgenommenen Änderungen, die der erneuten Beteiligung zu Grunde liegen. Aktuell: Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek werden komplett für die Dauer eines Monats und ohne Beschränkung auf bestimmte Inhalte des Planes vom 09. April 2010 bis 11. Mai 2010 neu ausgelegt.
T 35	Stadt Glinde Bauamt Postfach 1360 24505 Glinde 05. 01.2010	Für die Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB bedanke ich mich. Seitens der Stadt Glinde bestehen gegen die Planung keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 37	Stadt Reinbek Stadtplanung 13.01.2010	Für die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek gemäß § 4 a III BauGB danke ich. Vom übersandten Entwurf einschl. Begründung habe ich Kenntnis genommen. Gemeindliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Von der Stadt Reinbek werden Anregungen zur Aufstellung des o.a. Bauleitplanes nicht vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 38	Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr 22.01.2010	Gegen den Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VII 415-553.71/2/3-62-053 vom 12.05.2009 vollinhaltlich berücksichtigt wird. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	Die Gemeinde hat beschlossen, die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Hiernach sollen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden. Die in der Stellungnahme vom 12. Mai 2009 vorgetragenen Anregungen haben keinen Bezug zu den vorgenommenen Änderungen, die der erneuten Beteiligung zu Grunde liegen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aktuell: Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek werden komplett für die Dauer eines Monats und ohne Beschränkung auf bestimmte Inhalte des Planes vom 09. April 2010 bis 11. Mai 2010 neu ausgelegt.

Gemeinde Oststeinbek: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 [3] BauGB****28. Dezember 2009 bis 15. Januar 2010**

Nr.	Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
B 1	Breedeweg 1 03. 01.2009	<p>Als unmittelbar von den Planungen betroffene Oststeinbeker Bürger haben wir im Folgenden Bedenken und Anregungen zu dem oben genannten Bebauungsplan formuliert:</p> <p>Vorab möchten wir Sie, als für die Gemeinde verantwortlich Handelnde darauf aufmerksam machen, dass der als Vorlage zur Gemeinderatssitzung vom 16.12.2009 veröffentlichte Entwurf eines Städtebaulichen Vertrags die Interessen der Gemeinde keinesfalls wahrt, sondern vielmehr einseitig zugunsten der Belange der Firma HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (HBB GmbH) gestaltet ist.</p>	<p>Die nebenstehenden Anregungen zu dem veröffentlichten Entwurf des Städtebaulichen Vertrags werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat beschlossen, die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Hiernach sollen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden. Der Städtebauliche Vertrag ist nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> <p>Die Gemeinde Oststeinbek wird eine erneute Auslegung durchführen, um den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu geben, sich nochmals umfassend zu allen Aspekten der Planung zu äußern.</p> <p>Aktuell:</p> <p>Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek werden komplett für die Dauer eines Monats und ohne Beschränkung auf bestimmte Inhalte des Planes vom 09. April 2010 bis 11. Mai 2010 neu ausgelegt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Rechtsnachfolgeklausel fehlt. 2. Eine Freihalteklausel fehlt. 3. Keinerlei Verknüpfung mit der Allianz AG als zukünftiger Nutzer. 4. Beliebiger Weiterverkauf der "entwickelten" Fläche durch den Projektentwickler oder den jeweiligen Grundeigentümer. 5. Riskante Unklarheit bei der Bezeichnung des Vertragspartners: HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, HBB Gewerbebau Projektgesellschaft einundsiebzig mbH & Co. KG. 6. Einseitiges Rücktrittsrecht zugunsten des Investors (§ 7). 7. Mehrdeutige Formulierung in § 7. 8. Keine Möglichkeit zur Rückgängigmachung der B-Planung ohne Schadenersatzrisiko gegenüber dem jeweiligen Grundeigentümer. <p>Eindringlicher Appell ...</p> <p>Aufgrund der bisher weitgehend einseitig zu Lasten der Gemeinde erfolgten Vertragsgestaltung richten wir den dringenden Appell an die gemeindlichen Entscheidungsträger, zwecks Vertretung der Rechtsposition der Gemeinde Oststeinbek gegenüber den Interessen des Investors bei der Formulierung des Städtebaulichen Vertrages eine unabhängige, eigenständige und qualifizierte Beratung durch eine renommierte, große Anwaltskanzlei in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Nur auf diese Weise werden Verhandlungen "auf Augenhöhe" mit den für den Investor tätigen Anwälten ermöglicht.</p> <p>Unser Appell an die Gemeinde Oststeinbek ergeht unabhängig davon, ob sich die Allianz Versicherung AG in Oststeinbek ansiedeln wird oder ob im Plangebiet eine anderweitige zukünftige Nutzung erfolgen wird.</p> <p>Erläuterung zu den einzelnen rechtlichen Anmerkungen (vgl. S. 1):</p>	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 1	<p>Zu 1: Eine Rechtsnachfolgeklausel fehlt</p> <p>In dem Vertrag fehlt die zur Vermeidung finanzieller Risiken der Gemeinde unverzichtbare Rechtsnachfolgeklausel. Ohne diese Klausel kann das Grundstück an einen neuen Eigentümer weiterverkauft werden, den dann keinerlei Pflicht zum Tragen von Planungs- und Erschließungskosten trifft. Für die Gemeinde entsteht deshalb das Risiko, hohe Erschließungskosten und Straßenbaukosten aus dem eigenen Haushalt tragen zu müssen. In Ermangelung einer Rechtsnachfolgeklausel wäre ein Erwerber des Grundstückes nicht verpflichtet, die in § 5 des Vertrages aufgelisteten umfangreichen Folgekosten zu übernehmen.</p> <p>Zu 2: Eine Freihalteklausel fehlt</p> <p>Darüber hinaus fehlt die zur Absicherung der Gemeinde zwingend erforderliche Freihalteklausel, die besagt, dass der Investor die Gemeinde von Ansprüchen Dritter aufgrund der Planung freizuhalten hat. Die in § 4 Abs. 3 des Vertrages geregelte Übernahme der Kosten eines Normenkontrollverfahrens betrifft insoweit nur einen Teilaspekt des Kosten-, Haftungs- und Schadenersatzrisikos der Gemeinde.</p> <p>Zu 3: Keinerlei Verknüpfung mit der Allianz Versicherung AG als zukünftiger Nutzer</p> <p>Gegenüber der Öffentlichkeit ist im Verlauf des Verfahrens immer wieder betont worden, der Bebauungsplan Nr. 37 werden allein zwecks Ansiedlung der Allianz Versicherung AG aufgestellt und anderenfalls wieder aufgehoben. Der vorgelegte Städtebauliche Vertrag sieht keine Möglichkeit zur Wiederaufhebung des Bebauungsplanes vor.</p>	<p>Vorliegend handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass jegliche Vertragswerke nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass jegliche Vertragswerke nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass jegliche Vertragswerke nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>Zu 4: Beliebiger Weiterverkauf der "entwickelten" Fläche durch den Projektentwickler oder den jeweiligen Grundeigentümer</p> <p>Mit dem Städtebaulichen Vertrag in der derzeit vorliegenden Fassung verabschiedet sich die Gemeinde von ihrem ursprünglichen mehrfach öffentlich erklärten Ziel, ausschließlich die Allianz Versicherung AG ansiedeln zu wollen. Die Fa. HBB GmbH wird die Fläche an einen beliebigen Käufer als Büroauffläche veräußern können, ohne dass der Käufer der Gemeinde gegenüber zu irgendeiner Kostenübernahme verpflichtet wäre. Die aktuelle Planung weist ein fertig projektiertes, universell nutzbares, frei handelbares Gewerbegebiet mit vielfältigen Bauungsmöglichkeiten für beliebige Käufer und zukünftige Nutzer aus.</p> <p>Zu 5: Risikante Unklarheit bei der Bezeichnung des Vertragspartners</p> <p>Im Planungsvertrag ist als Investor die HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH genannt. Diese ist auch die vertragschließende Gesellschaft. Abweichend davon ist in der Sitzungsvorlage vom 11.12.2009 von einem Vertragsschluss mit der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft einundsiebzig mbH & Co. KG die Rede. Aus zivilrechtlicher Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass es elementar wichtig ist, den Vertrag mit der richtigen Gesellschaft zu schließen. Wenn Grundeigentümerin und Projektgesellschaft voneinander abweichen, müssen beide sich als Gesamtschuldnerinnen zur Erfüllung des Vertrages verpflichten.</p> <p>Zu 6: Einseitiges Rücktrittsrecht zugunsten des Investors (§ 7)</p> <p>Das Rücktrittsrecht in § 7 des Vertrages ist einseitig nur zugunsten des Investors formuliert. Das bedeutet, dass der Investor von dem Vertrag zurücktreten darf, während die Gemeinde dauerhaft an den Vertrag gebunden bleibt.</p> <p>Zu 7: Mehrdeutige Formulierung in § 7</p> <p>Die Rechtsfolgen, die gem. § 7 Abs. 2 des Vertrages bei Rücktritt des Investors eintreten sollen, sind mehrdeutig formuliert. Wenn es dort heißt "Ein Erstattungsanspruch durch die Gemeinde Oststeinbek scheidet aus", kann die Formulierung so ausgelegt werden, dass die Gemeinde nach Rücktritt des Investors keine weitere Kostenerstattung erhält.</p>	<p>Vorliegend handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass jegliche Vertragswerke nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass jegliche Vertragswerke nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass jegliche Vertragswerke nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass jegliche Vertragswerke nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>2. Präzise Klärung der eigenen Ziele Wollen wir - genau die Allianz Versicherung AG bei uns ansiedeln oder - generell eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Süden - oder gibt es andere erstrebenswerte Ziele?</p> <p>3. Selbstbewusstsein demonstrieren Nehmen Sie das Heft des Handelns wieder selbst in die Hand und lassen Sie sich keinesfalls vom Investor vor sich hertreiben. Sagen Sie nein, wenn sich die eigenen Ziele nicht vollständig mit den Vorstellungen des Investors decken. Dies ist in einem fortgeschrittenen Planungsstadium nicht immer leicht - doch die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde und diese ist dem Investor bislang in keiner Weise zu irgendetwas verpflichtet.</p> <p>4. Beauftragung eigener Rechtsberater Die Beauftragung eigener Rechtsberater sollte in jedem Fall - gegebenenfalls auch für die dringend notwendigen Nachverhandlungen beim Städtebaulichen Vertrag - noch vor der Verabschiedung des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgen. Zur Wahrung der gemeindlichen Unabhängigkeit sollten die Kosten dieser Rechtsberatung von der Gemeinde selbst getragen werden. Widerstehen Sie dem Argument, dafür sei kein Geld vorhanden. Bei einem Projekt dieser Dimension erfordert die professionelle Vertretung der eigenen Interessen stets auch den Einsatz eigener finanzieller Mittel.</p> <p>5. Zielgerichtetes Nachverhandeln einer 1. Änderung zum Städtebaulichen Vertrag mit Hilfe der eigenen Rechtsberater vor der Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 37 mit rechtsverbindlicher Klärung des Inhalts noch ausstehender Folgeverträge.</p> <p>Soweit die Entscheidung zu Punkt 2 lautet, dass ausschließlich die Allianz Versicherung AG angesiedelt werden soll, so sollte gemeinsam mit den eigenen Rechtsberatern geprüft werden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan anstelle des jetzt im Entwurf vorliegenden Angebotsbebauungsplanes aufzustellen (vgl. Stellungnahme der Fa. PAN in der jüngsten Abwägung zu B 10, dort S. 137).</p>	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>Ein Angebotsbebauungsplan - wie hier derzeit geplant - verhindert ohne jede Not eine zukünftige Rückabwicklung der Planungen zum Beispiel im Falle einer alternativen Standortwahl der Allianz Versicherung AG. Es erscheint uns nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde der differenzierten, weitblickenden und ausdrücklich an erste Stelle gesetzten Empfehlung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 13. Mai 2009 diesbezüglich bisher nicht gefolgt ist.</p> <p>Stattdessen versucht die Gemeinde, ihre weiteren planerischen Beschlüsse von der Vorlage eines Mietvertrages zwischen Investor und Allianz Versicherung AG abhängig zu machen. Die eigene Erfahrung zeigt, dass ein Mietvertrag für ein noch zu errichtendes Objekt dieser Größenordnung ein Hunderte Seiten umfassendes Vertragswerk mit Anlagen, die mehrere Leitz-Ordner füllen, umfasst. Typischerweise enthält ein solcher Vertrag zahlreiche Bedingungen und Ausstiegsklauseln, so dass auf diesem Wege für die Gemeinde Oststeinbek keinesfalls planerische Gewissheit erlangt werden kann.</p> <p>Der ausstehende Bebauungsplan-Beschluss ist das letzte Faustpfand in den Händen der Gemeinde zur Durchsetzung ihrer ureigenen Interessen. Nach dem Satzungsänderungsbeschluss wird die Gemeinde ausschließlich im Rahmen der von ihr gefassten Beschlüsse handlungsfähig sein. Eine spätere Erkenntnis, ohne Not zum Werkzeug einer klug angelegten Grundstücksspekulation geworden zu sein, wäre eine bittere Niederlage für die gemeindliche Planungshoheit.</p> <p>Laufendes Bebauungsplan-Verfahren</p> <p><u>Ortsübliche Bekanntmachung</u></p> <p>Die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist nicht ortsüblich bekannt gemacht worden. Es fehlt die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Oststeinbek Aktuell. Für die einzuhalten- de Form kommt es nicht primär auf den Text der Hauptsatzung an, sondern auch auf die ständige Praxis der Gemeinde. Auf unsere bisherigen Ausführungen zu dieser Fragestellung wird Bezug genommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek werden komplett für die Dauer eines Monats und ohne Beschränkung auf bestimmte Inhalte des Planes vom 09. April 2010 bis 11. Mai 2010 neu ausgelegt.</p> <p>Die vorgenommene Bekanntmachung ist rechtlich nicht zu beanstanden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 1	<p>Gestaltungsvorschläge</p> <p><u>Höhenfestsetzungen im westlichen SO-Gebiet</u></p> <p>Auf der westlichen Baufläche sind im Interesse der Gemeinde die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Höhe über NN nachzutragen.</p> <p><u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</u></p> <p>Die Empfehlung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein in seiner Stellungnahme vom 13. Mai 2009 zur Aufstellung eines "vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" sollten auch gegen die Empfehlung des Investors umgesetzt werden.</p> <p><u>Lärmschutz</u></p> <p>Für die nunmehr im Süden und Osten des Plangebietes zu errichtende Lärmschutzeinrichtung von 1,5 m Höhe schlagen wir die einheitliche Errichtung und Unterhaltung eines Knickwalls vor, da dieser sich besser in das Landschaftsbild einfügt als eine Lärmschutzmauer. Die Randbereiche sollten der Sukzession überlassen bleiben. So könnte eine gewisse ökologische Ausgleichswirkung erreicht werden.</p> <p><u>Grünzug</u></p> <p>Die vorgesehene Einengung des Grundzuges durch die Verlängerung des Querweges sollte vermieden werden, da eine Grünfläche der verbleibenden Breite die Funktion eines Grünzuges nicht erfüllen kann. Gegebenenfalls sollte der Grünzug nach Norden verbreitert werden.</p>	<p>Die genannten Festsetzungen liegen für die westliche Baufläche vor, allerdings ist die Zuordnung der entsprechenden Nutzungsschablone nicht sehr deutlich.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet SO 2 mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Zulässig sind zwei Vollgeschosse bei einer Gesamthöhe bis 41m ü. NN. Es gilt zudem die abweichende Bauweise.</p> <p>Für die westliche Baufläche wird eine eigene Nutzungsschablone dargestellt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde stellt einen Angebotsbebauungsplan auf.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein einheitlicher Wall angelegt, der mit seiner Bepflanzung in das Landschaftsbild einfügt. Eine Lärmschutzwand ist nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Die Anregung wird insoweit berücksichtigt.</p> <p>Die Lage des Grünzuges und die Anordnung der Bauflächen bleiben unverändert.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 1	<p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Nachdem durch das vorliegende Fledermausgutachten bestätigt worden ist, dass es sich bei dem Plangebiet um das Jagdgebiet von drei auf der Roten Liste gefährdeter Arten verzeichneter Fledermausarten handelt, sollten die Gemeinderatsmitglieder die Abwägung unter Naturschutzgesichtspunkten überprüfen. Ein Ausgleich für den Verlust an Arten in Oststeinbek kann im entfernten Trenthorst sicherlich nicht gesehen werden. Die Kompensation in Trenthorst ist lediglich für den Investor die im wahrsten Sinne des Wortes billigste Lösung.</p> <p>Fazit In Zusammenfassung der vorstehenden Bedenken und Anregungen wird den Gemeindevertretern dringend geraten, von den zur Stellungnahme ausgelegten Planentwürfen Abstand zu nehmen sowie auf eigene Rechnung unabhängigen Rechtsrat einzuholen.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung der Funktion des Plangebietes als Jagdgebiet wird nicht prognostiziert. Zum Einen bleiben die Knicks – bis auf kleinräumige Durchbrüche – erhalten und damit die Funktion als Flugleitlinie gewahrt, zum Anderen werden neue Knicks mit Säumen und extensiv genutzte bzw. unterhaltene Flächen entwickelt, die Qualitäten als Nahrungshabitate haben werden. Bezüglich der Fledermäuse entsteht keine Beeinträchtigung.</p> <p>Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung und Veränderung der Landschaft erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und ist auch an anderer Stelle als dem Eingriffsort zulässig. Da die Einrichtung von Ökokonten mit der Ausgleichsagentur ein in Schleswig-Holstein anerkanntes Vorgehen ist und die Durchführung der Maßnahmen auch gesichert ist, hat sich die Gemeinde für dieses Vorgehen entschieden.</p> <p>Die Anregung, von den Planentwürfen Abstand zu nehmen, wird zurückgewiesen.</p>
B 2	Smaalkoppel 15 22.12.2009	<p><i>38. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37</i></p> <p>Die erneute Auslegung gibt uns die Gelegenheit, Ihnen zum wiederholten Male deutlich zu machen, dass wir diese Bauleitplanung ohne Wenn und Aber ablehnen. Dabei beschränken wir uns nach wie vor auf das Grundsätzliche, nämlich auf die Planung als solche und die Folgen, die daraus für den Ort Oststeinbek zu erwarten sind.</p> <p>Obwohl in einer Vielzahl von Schriftsätzen bereits detailliert aufgezählt und sachlich begründet, hier noch einmal stichwortartig zusammengestellt, weshalb Ihre Planung der Struktur und dem Wohl der Gemeinde Oststeinbek widerspricht:</p>	<p>Die Gemeinde hat beschlossen, die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Hiernach sollen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden. Die nebenstehenden Ausführungen sind nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> <p>Die Gemeinde Oststeinbek wird eine erneute Auslegung durchführen, um den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu geben, sich nochmals umfassend zu allen Aspekten der Planung zu äußern.</p> <p>Aktuell: Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek werden komplett für die Dauer eines Monats und ohne Beschränkung auf bestimmte Inhalte des Planes vom 09. April 2010 bis 11. Mai 2010 neu ausgelegt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 2	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ein im Verhältnis zur Größe des Ortsteiles Großsteinbek völlig überdimensioniertes Bauvorhaben in Baumasse, Länge, Breite und Höhe ohne ausreichenden Abstand zur bestehenden Wohnbebauung. ▶ Der Gebäudekomplex im Stile eines "Klein Manhattan" verunstaltet unwiderruflich das Orts- und Landschaftsbild, die durch andere Faktoren bereits stark beeinträchtigt sind, ▶ Zerstörung eines ökologisch wertvollen Grüngürtels, der gleichzeitig als Pufferzone zwischen Wohnbebauung und nördlich gelegnem Sonder-/Gewerbegebiet zu dienen bestimmt war. ▶ Mit dem Verlust des Grüngürtels geht ein stark frequentiertes Naherholungsgebiet verloren, obwohl das Bedürfnis nach Naherholung ständig wächst. ▶ Das Verkehrschaos ist vorprogrammiert, ausgehend von der jetzt schon stark angespannten Verkehrssituation auf der L 94. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, ausgelöst durch die hohe Anzahl der motorisierte Allianz-Beschäftigten und den täglichen Besucher-Verkehr, wird zu unerträglichen Verhältnissen auch in den benachbarten Wohnstraßen führen. Ein noch so umfangreiches Verkehrsgutachten vermag die realitätsbezogene Prognose nicht "wegzurechnen". 	<p>Die Gemeinde sieht in dem gewählten Standort eine geeignete Fläche für die Ansiedlung eines Büro- und Verwaltungszentrums dieser Größenordnung in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen, teilweise auch großflächigen Gewerbebetrieben. Zu den Rändern mit benachbarter Wohnnutzung wurden die Höhen reduziert, um hier auch eine städtebaulich vertretbaren Übergang gestalten zu können.</p> <p>Der „ökologisch wertvolle Grüngürtel“ ist aktuell nicht vorhanden, sondern ist eine planerische Aussage im Entwicklungskonzept Hamburg – Stormarn. Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Ackerfläche ohne Einschränkungen genutzt. Zudem steht das Plangebiet der Naherholung zur Verfügung (Fußwege). Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Maßnahmenfläche mit der Entwicklung einer extensiven Wiesennutzung wurde nicht umgesetzt. Die vorgelegte Planung konkretisiert die Entwicklung des Grüngürtels dahin gehend, dass für die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche rechtsverbindliche Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung getroffen werden.</p> <p>Der Grüngürtel wird zwar verkleinert, geht aber nicht verloren. Er ist für die Naherholung durch die Anlage von Wegen zugänglich.</p> <p>Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung erforderlicher Ausbaukonzepte, der zu erwartenden Kfz-Verkehr leistungsgerecht bewältigt werden kann.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 2	<p>▶ Klimaschutzziele, die auf die Minimierung des CO₂-Ausstoßes ausgerichtet sind, werden ignoriert, obwohl Oststeinbek schon jetzt infolge der Verkehrsdichte außergewöhnlich stark belastet ist.</p> <p>Zusammenfassend: Der Anspruch unserer Bürger auf ein optimales Maß an Wohn- und Lebensqualität wird mit Ihrer Planung in grober Weise missachtet! Weil Sie auf dem Wege sind sich von dem Motto "Oststeinbek - lebens- und liebenswert" zu verabschieden, fühlen wir uns als Bürger (und es sind nicht nur die drei Absender) umso mehr verpflichtet, dieser Entwicklung mit der Ablehnung der Planung entgegenzuwirken, was erneut hiermit geschieht.</p> <p>Ob sich die Allianz in Oststeinbek ansiedeln wird, entscheiden nicht Sie. Auch wenn die Allianz der Gemeinde "signalisiert hat, dass es zu einem Engagement in Oststeinbek kommen werde" (Hamburger Abendblatt, Stormarn-Beilage vom 21.12.2009), ist damit nicht schon eine abschließende Entscheidung getroffen worden. Jedenfalls steht schon heute fest, dass nur Sie allein für die negativen Auswirkungen verantwortlich sind, falls es zu einer Allianz-Ansiedlung kommen sollte.</p> <p>Soweit die grundsätzlichen Ausführungen, ergänzt um folgende, zum Teil aus aktuellem Anlass verfasst:</p> <p>1. Der kürzlich für 2010 verabschiedete Haushalt lässt trotz der angespannten Wirtschaftslage eine solide Finanzwirtschaft erwarten, gestützt auch auf die positiven Abschlussergebnisse der Vorjahre. Für uns nicht überraschend.</p>	<p>Die für die vorgelegte Planung relevanten gesetzlichen Standards (Erneuerbare-Energien-Gesetz, Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz) sind unabhängig von der Bauleitplanung bei jedem Neubauvorhaben zu beachten. Die Bundesregierung hat weitere Gesetzentwürfe zum Klimaschutz erarbeitet, die u. a. die Ablösung von Aktionsplänen durch Pläne für kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen und Luftreinhaltepläne bei Überschreitung von Zielwerten beinhalten.</p> <p>Die Feinstaubemissionen durch den Kfz-Verkehr werden mit der sog. Feinstaubverordnung (Verordnung zum Erlass und zur Änderung von Vorschriften über die Kennzeichnung emissionsarmer Kraftfahrzeuge) geregelt. Gesetzlich sind die Behörden verpflichtet, Luftreinhaltepläne für den Fall aufzustellen, dass zukünftig geltende Grenzwerte deutlich überschritten werden. Im Luftreinhalteplan der Freien und Hansestadt Hamburg wurde der östliche Stadtrand nicht als Problembereich identifiziert. Der Kreis Stormarn hat keinen Luftreinhalteplan. Das Plangebiet liegt nicht in einem als kritisch zu bewertenden Bereich.</p> <p>Hinsichtlich der CO₂-Belastung sind keine für die Bauleitplanung relevanten Grenzwerte festgesetzt.</p> <p>Die Gemeinde hat auch dafür Sorge zu tragen, dass eine leistungsfähige Wirtschaftsstruktur entsteht und letztlich die Funktionen "Wohnen und Arbeiten" im Gemeindegebiet möglich werden.</p> <p>Die Einbindung in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur wurde verträglich gestaltet und eine Zugänglichkeit der Grünflächen gesichert.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 2	<p>Vor diesem Hintergrund ist für uns allerdings unverständlich, weshalb der Bürgermeister in der Informationsveranstaltung am 28.04.2009 von der "prekären finanziellen Lage der Gemeinde" sprach, sie als das entscheidende Argument zur Rechtfertigung der Bauleitplanung herausgehoben hat. Und nachdem er in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.12.2009 (Fragestunde) versucht hat, sich von dieser Aussage zu distanzieren, drängt sich zwangsläufig die Frage auf, ob hier jemand den Durchblick verloren hat.</p> <p>Da offensichtlich eine "prekäre finanzielle Lage der Gemeinde" nicht besteht, ist das eigentliche Planungsmotiv entfallen, auch ein Planungserfordernis hat von Anfang an nicht bestanden, die Planung ist in sich zusammengebrochen - wie auch die Glaubwürdigkeit der Bürger in die kommunalpolitischen Abläufe! Offensichtlich gelten von nun an nur noch die kommunalpolitischen Planungsgrundsätze "Bloß nicht das Gesicht verlieren" und "Augen zu und durch, egal wie es ausgeht".</p> <p>Zusammengebrochen ist auch die sich ständig wiederholende Argumentation im Abwägungsprozess, dass die Bauleitplanung zur "Ergänzung und Stabilisierung der Wirtschaftsstruktur" notwendig sei. Die Eckdaten des Haushaltes 2010 belegen: Die Wirtschaftsstruktur war gut, sie ist heute noch gut und wird es auch bleiben. Darauf ist auch bei der Ansiedlung der Betriebe gesteigerter Wert gelegt worden. Dementsprechend positiv ist die Finanzausstattung der Gemeinde zu bewerten. Wenn nicht wieder ein Prestigeobjekt favorisiert wird, reicht die Finanzausstattung aus, die gemeindlichen Bedürfnisse finanzieren zu können. Eine Allianz ist somit entbehrlich, zumal Sie nicht einmal abschätzen können, wie hoch der bei der Gemeinde verbleibende Anteil an der Gewerbesteuer sein wird.</p> <p>Wer trotz dieser Tatsachen den fiskalischen Aspekt so weit in den Vordergrund stellt, um daraus planungsrechtlich die Notwendigkeit u.a. zur Stabilisierung der Wirtschaftsstruktur ableiten zu wollen, ist realitätsfremd.</p> <p>2. "Oststeinbek sei absolut Herr des Verfahrens. So solle in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden, dass das Bauvorhaben nur in Verbindung mit der Allianz als Mieter realisiert werde." So die Statements der Repräsentanten der Gemeinde, nachzulesen in der Bergedorfer Zeitung vom 06.04.2009. Dass auch wir für den Abschluss eines solchen Vertrages eintreten, haben wir Ihnen schriftlich mitgeteilt mit Vorschlägen für die Vertragsgestaltung (siehe Schreiben vom 14.07.2009, Ziffer 2.7).</p>	<p>Die aktuelle Finanzlage der Gemeinde ist nicht Gegenstand dieses Planverfahren. Hier geht es um eine gewollte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.</p> <p>Die Wirtschaftsstrukturen der Gemeinde werden nicht bestimmt durch die Eckdaten des Haushaltes 2010, sondern von einer ausgeglichenen Gewerbestruktur, die nachhaltig durch den geplanten Büro- und Verwaltungsschwerpunkt ergänzt werden soll.</p> <p>Es stehen die genannten städtebaulichen Gründe im Vordergrund.</p> <p>Die Gemeinde ist Herr des Verfahrens, weil sie in ihrer hoheitsrechtlichen Funktion das Bebauungsplanverfahren durchführt und zu Ende bringt. Ergänzend dazu wird es vertragliche Regelungen mit dem Grundeigentümer geben.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 2	<p>Während der Abschluss dieses Vertrages für uns unabdingbar ist, scheinen Sie sich davon offenbar verabschiedet zu haben. Nicht anders ist die Passage "Man gehe davon aus, dass es sich seitens der Allianz um eine nachhaltige und langfristige Standortentscheidung handelt" (Hamburger Abendblatt, Stormarn-Beilage, 21.12.2009) zu interpretieren. "Man gehe davon aus" bedeutet, das Schicksal des Gebäudekomplexes auf Gedeih und Verderb dem Mieter Allianz, ersatzweise dem Investor, zu überlassen, ohne als Gemeinde jemals einen rechtlich abgesicherten Einfluss auf die Nutzung ausüben zu können. In einem anderen Schriftsatz hatten wir eindringlich auf diese Problematik hingewiesen.</p> <p>Sollte der erforderliche städtebauliche Vertrag dennoch abgeschlossen worden sein bzw. abgeschlossen werden, bitten wir um Einsicht. Nach neuesten Erkenntnissen dürften datenschutzrechtliche Einwendungen dem nicht entgegenstehen, zumal Sie einen anderen städtebaulichen Vertrag (Planungsvertrag) mit Sitzungsvorlage vom 11.12.2009 öffentlich gemacht haben, für jedermann im Internet nachlesbar.</p> <p>3. Ist Ihnen der Ort Trendhorst bekannt? Wenn ja, wo mag er denn liegen? Um das herauszufinden, benötigt man schon ein gutes Kartenwerk. Jedenfalls wissen wir nun (als Erkenntnis aus der Gemeindevertreterversammlung am 16.12.2009), dass dort die Ausgleichsflächen "umgesetzt" werden sollen für den Eingriff in die Landschaft vor Ort.</p> <p>Falls Ihnen bekannt sein sollte, dass Grund und Boden nicht vermehrbar sind, müsste es auch für Sie ein unauflösbares Geheimnis bleiben, wie man anderswo gleichwertigen Ersatz nach Art, Umfang und Güte für die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen schaffen kann, die als Folge einer Bauleitplanung vernichtet werden.</p> <p>Sollten Sie auf diese merkwürdige Weise die Naherholungsflächen von Oststeinbek nach ... – ach, wie heißt noch der Ort? ... – Trendhorst verfrachten wollen, werden Sie dann auch für einen regelmäßigen, leistungsfähigen Busverkehr sorgen, damit die Oststeinbeker Erholungsuchenden in Trendhorst zu ihrem Recht kommen? – Das sind schon seltsame Kapriolen, die Sie der Bevölkerung präsentieren! –</p>	<p>Verträge sind nicht öffentlich auszulegen. Die Gemeindevertreter entscheiden auch über die Verträge.</p> <p>Die Eingriffsregelung ist im Bundesnaturschutzgesetz beschrieben und die verschiedenen Verfahrensschritte sind hier festgelegt. In § 21 (1) BNatSchG a. F. wird festgelegt, dass über Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs entschieden wird. Hier wiederum wird in § 1a (3) und § 200a BauGB gesagt, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriffs- und Ausgleichsflächen nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Ausgleich bezieht sich auf die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft, nicht auf die landwirtschaftlichen Flächen und nicht auf die Naherholung. Da der Eigentümer die landwirtschaftlichen Flächen freiwillig veräußert, ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle für ihn entbehrlich ist.</p> <p>Die Naherholungsfunktion geht mit der Planung nicht verloren. Die Grünfläche, die das Sondergebiet von den vorhandenen Wohngebieten trennt, wird für Spaziergänger offen sein, so dass sowohl Spazierengehen in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes als auch der Zugang zum nahe gelegenen Landschaftsschutzgebiet gewährleistet bleiben.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 2	<p>Noch so eine bemerkenswerte Formulierung (Hamburger Abendblatt, Stormarn-Teil, 21.12.2009): "Die Gemeinde will im B-Plan auch fest-schreiben, dass sie das Plangebiet drei bis fünf Jahre nach dem Bau begutachten will, um bei nachteiligen Entwicklungen gegensteuern zu können." Ist Ihnen nicht bekannt, dass ein mit Baugenehmigung errichtetes Bauvorhaben Bestandsschutz genießt, der durch nach-trägliche Änderung des Bebauungsplanes nicht "hinweg geregelt" werden kann? Sie können allenfalls auf Goodwill setzen: dazu gehö-ren aber immer zwei.</p> <p>4. Nachdem Sie dieses alles, nicht mehr weit von Volksbelustigung entfernt, gelesen haben, Sie sogar Zweifel an Ihrer Planung verspü-ren sollten - dann wählen Sie den Weg zur Umkehr. Wir wollen Ihnen dabei behilflich sein, und zwar insofern, als wir Ihnen einen Spiegel vorhalten, natürlich im übertragenen Sinne. Das geht so, indem wir kurz zurückblenden auf das, was vor der letzten Kommunalwahl dem Bürger gesagt, versprochen wurde:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Herr Vorbeck will sich für die <i>Lebensqualität</i> in Oststeinbek ein-setzen. ▶ Herr Lorenz will dazu beitragen, dass es sich tatsächlich in Ost-steinbek <i>besser leben</i> lässt. ▶ Herr Dr. Winter will sich für die <i>Erhaltung des besonderen Cha-rakters</i> von Havighorst und die <i>Lebensqualität</i> in Oststeinbek einsetzen. ▶ Herr Höft will Oststeinbek weiterhin als <i>grüne Gemeinde</i> am Rande der Großstadt erhalten und die <i>ökologische Entwicklung</i> der Feldmark als <i>Naherholungsgebiet</i> fördern. ▶ Frau Huss-Reichelt fordert einen <i>behutsamen Umgang</i> mit unserem <i>dörflichen</i> Lebensraum. <p>Dieses sind nur einige Namen. Etwa zwei von drei aller Kandidaten haben sich sinngemäß ebenso geäußert. In ihrer so genannten Blauen Broschüre, die die Gemeinde vor ca. einem Jahr an alle Haushalte und Neubürger verteilt hat, erklärt sie, "Oststeinbek als eine lebens- und liebenswerte, naturverbundene Region zu entwi-ckeln".</p> <p>Schauen Sie hinein in den Spiegel, den wir Ihnen vorgehalten haben. Es wird Ihnen schwerfallen, sich wiederzuerkennen, wie Sie vor der Wahl ausgesehen haben und welches Bild Sie jetzt abgeben.</p>	<p>Üblicherweise wird im Umweltbericht ein Monitoring beschrieben, das durch die Ge-meinde nach einigen Jahren durchgeführt werden kann. Welche Konsequenzen dieses Monitoring haben wird, ist durch die Gemeinde anhand der Ergebnisse festzulegen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 2	Weiterhin mit freundlichen Grüßen und Glückwünschen zum neuen Jahr. Bleiben Sie uns als Korrespondenzpartner erhalten für den Fall, dass es dafür neue Anlässe geben sollte.	Der Anregung, die Planung nicht weiter zu betreiben, wird nicht gefolgt.
B 3	Breedeweg 1 11. Januar 2010	<p>Als unmittelbar von der Planung betroffene Oststeinbeker Bürger haben wir- ergänzend zu unserem Schreiben vom 03.01.2010 - im Folgenden weitere Bedenken und Anregungen zu dem oben genannten Bebauungsplan formuliert.</p> <p>I. Inkonsistenz der Planungen zwischen Landschaftsplan und Bebauungsplan</p> <p>Der erneut ausgelegte Bebauungsplanentwurf steht nicht im Einklang mit den Darstellungen des Entwurfs zum Landschaftsplan (gem. Sitzungsvorlage v. 03.12.09, Anlage 1j, zur Gemeinderatssitzung v. 16.12.2009). Der im Landschaftsplan (Karte 5) dargestellte Fußweg, der das Nordende des Querwegs mit dem Barsbütteler Weg (Höhe Smaalkoppel) verbinden soll und der teilweise innerhalb des neu zu gestaltenden Redders (nördlich Breedeweg) verlaufen soll, fehlt im Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Die Entwürfe zum Landschaftsplan und zum Bebauungsplan stehen damit im Widerspruch zueinander.</p> <p>Die Entwürfe zum Landschaftsplan und zum Bebauungsplan stehen damit im Widerspruch zueinander.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.12.2009 den Beschluss gefasst, die Änderungen des Landschaftsplans und des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchzuführen. Daraus resultiert für die Gemeinde die Verpflichtung, die Planungen konsistent zu halten.</p>	<p>Die Gemeinde hat beschlossen, die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Hiernach sollen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden. Die nebenstehenden Ausführungen sind nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> <p>Die Gemeinde Oststeinbek wird eine erneute Auslegung durchführen, um den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu geben, sich nochmals umfassend zu allen Aspekten der Planung zu äußern.</p> <p>Aktuell:</p> <p>Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Oststeinbek werden komplett für die Dauer eines Monats und ohne Beschränkung auf bestimmte Inhalte des Planes vom 09. April 2010 bis 11. Mai 2010 neu ausgelegt.</p> <p>Im Gegensatz zur Bebauungsplanung sind Landschafts- und Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf und enthalten grundsätzliche Ziele der Freiraum- und Landschaftsentwicklung. Der in der Änderung des Landschaftsplanes dargestellte Weg hat einen symbolischen Charakter und stellt keine eingemessene Trasse dar. Wichtig an den Aussagen der Änderung des Landschaftsplanes ist die Sicherung eines Grünzuges, der für die Naherholung der Bevölkerung zugänglich ist. Diese Vorgabe hat der Bebauungsplan dahingehend übernommen, als dass hierüber vertragliche Regelungen bestehen. Eine abschließende Trassierung der Wege konnte auch im B-Planverfahren noch nicht vorgenommen werden, da diese Wegeführung erst im Rahmen der Objektplanung der privaten Grundflächen festgelegt wird. Die öffentliche Zugänglichkeit ist grundsätzlich aber sichergestellt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 3	<p>Der im Landschaftsplan dargestellte Weg muss zwingend auch im Bebauungsplan festgesetzt werden. Abweichungen, die bei einem zeitlichen Auseinanderfallen der einzelnen Planungen auftreten könnten, sind bei der Planaufstellung im Parallelverfahren unzulässig.</p> <p>Der neu anzulegende Fußweg ist für die Gesamtplanung von Bedeutung. Er ist Gegenstand von Erläuterungen, so z.B. auf S.19 der Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht:</p> <p>[Zitat]:</p> <p>2.3.7 Mensch</p> <p>Erholung</p> <p>Die Eignung für die Naherholung wird verbessert. Der Willinghusener Weg wird als fußläufiger Weg erhalten. Die weiteren Verbindungen werden ebenfalls erhalten. Weiterhin werden Wanderwege in die Grünflächen des Plangebietes integriert, sodass der Zusammenhang der Wohngebiete mit der Landschaft nordöstlich und östlich des Plangebietes bestehen bleibt. (...)</p> <p>Zur Sicherung der Realisierung dieses Wegs und weiterer, laut Umweltbericht bedeutsamer Wege, müssen diese im Bebauungsplan als öffentliche Wegeflächen dargestellt werden. Die Sicherung der Obereignung der entsprechenden Flächen zwecks Widmung wird Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein müssen - andernfalls bliebe die Anlage aller geplanten Wege in das Ermessen des Investors gestellt.</p> <p>II. Widerspruch zwischen Zeichnung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37</p> <p>Auf den oben bezeichneten Fußweg ist in der Begründung zum Bebauungsplan/Umweltbericht auf Seite 19 Bezug genommen (s.o.). Die Funktion dieses Weges oder anderer Wege für die Entwicklung der Landschaft und Naherholung wird im Umweltbericht auch an folgenden Stellen betont <i>[Zitate kursiv]</i>:</p> <p>S.2</p> <p>1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans</p> <p>(...) Das Gebiet ist für Radfahrer und Fußgänger durchlässig.</p>	<p>Die Anlage von Wegen in den privaten Grünflächen wird nicht durch Festsetzung, sondern vertraglich geregelt. Erst in der Ausführungsplanung kann über eine genaue Trassierung entschieden werden, da in diesem Bereich auch Gräben anzulegen sind, deren Lage noch nicht genau bekannt ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 3	<p>S.3</p> <p>1.2.1 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen</p> <p>(...) Das Plangebiet weist eine Funktion für die Naherholung auf. (...) Die vorhandenen Fuß- und Radwege werden zwar zunächst überplant; im Zuge der Gestaltung der Grünfläche werden sie jedoch wieder hergestellt.</p> <p>S.7</p> <p>Entwicklungsziele Erholung</p> <p>Die Planung greift dieses Ziel auf und legt Fußwege zwischen dem vorhandenen und dem geplanten Wohngebiet und der freien Landschaft neu an. Der Willinghusener Weg in seiner Gestalt als Fuß- und Radweg/Redder bleibt erhalten und ist nach wie vor auch von Hamburger Seite aus zu erreichen. Die Verbindungen nach Norden/Westen und nach Süden bleiben erhalten.</p> <p>S.8</p> <p>Ziele des Umweltschutzes</p> <p>(...) Anlage von Wanderwegen zur Sicherstellung eines zusammenhängenden lokalen Netzes</p> <p>S.21</p> <p>2.4.2 Maßnahmen zum innergebietlichen Ausgleich Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Landschaft, Mensch (Erholung)</p> <p>(...) Neuanlage von Fuß- und Radwegen.</p> <p>S.28</p> <p>3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung Inhalte der Planung</p> <p>(...) Weiterhin sollen in der Grünfläche fußläufige Verbindungen zur Stärkung des Wegenetzes für die Naherholung angelegt sowie naturnah gestaltete Versickerungs- bzw. Rückhaltegräben integriert werden.</p>	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 3	<p>S.29</p> <p>Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung</p> <p>(...) Die Planung berücksichtigt diese Planungsziele durch (...) die Anlage eines Fuß- und Radweges, der das Plangebiet zur freien Landschaft nach Nordosten hin durchgängig hält.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich im Plangebiet</p> <p>(...) Weiterhin sind hier Fuß- und Radwege zur Aufrechterhaltung der Naherholung vorgesehen.</p> <p>Auch die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 37, Teil I: Städtebauliche Begründung, bietet keinerlei belastbare Aussagen zur Realisierung eines konkreten, öffentlich zugänglichen Wegenetzes:</p> <p>S. 11</p> <p>Für den Grünzug innerhalb des Plangebietes ist vorgesehen, dass dort Wege für die Nutzung durch die Öffentlichkeit bestehen können. Dies wird bis zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Oststeinbek und dem Grundeigentümer der Flächen entsprechend geregelt.</p> <p>Das künftige Wegekonzept liegt noch nicht im Detail vor und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dieses wird im Rahmen der späteren Objektplanung der privaten Grünfläche aufgezeigt. Soweit auf vorhandene 'Trampelpfade' zurückgegriffen werden kann, wird dies erfolgen.</p> <p>S. 26</p> <p>Die Nutzung der Wege im Grünzug innerhalb des Plangebietes durch die Öffentlichkeit wird bis zum Satzungsbeschluss Ober diesen Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Oststeinbek und dem Grundeigentümer der Flächen entsprechend geregelt.</p>	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 3	<p>Schluss</p> <p>In der B-Planzeichnung ist kein Fußweg eingezeichnet - vielmehr wird dort die gesamte Grünfläche als private Grünfläche ohne Wege dargestellt. Damit besteht ein unaufgelöster Widerspruch zwischen Planzeichnung und Planbegründung. Die Gemeinde ist verpflichtet, diesen Widerspruch aufzulösen und den Bebauungsplanentwurf sodann neu auszulegen. Die Neuauslegung ist erforderlich, damit die Anlieger der Wegeflächen zur Wegeplanung Stellung nehmen können. Anderenfalls wäre der Bebauungsplan im Falle einer Normenkontrollklage aufzuheben.</p> <p>III. Widersprüchliche Festsetzung der Grundflächenzahl im Wohngebiet</p> <p>Die ausgelegte Planzeichnung weist im westlich gelegenen, neuen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 aus. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 37 weist im gleichen Gebiet eine GRZ von 0,4 aus.</p> <p>S.2</p> <p>(...) Südlich an die Grünfläche schließt sich im westlichen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet an, für welches eine GRZ von 0,4 vorgesehen ist.</p> <p>IV. Widersprüchliche Bezeichnung von Straßen</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan/Umweltbericht wird auf S. 28 ein abweichender Straßenname verwendet: Der Grenzweg grenzt nicht an das Plangebiet.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auf S. 3 die Willinghuser Straße genannt.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes existiert keine Willinghuser Straße.</p> <p>V. Fazit</p> <p>Wir haben wiederholt auf später drohende juristische Auseinandersetzungen zwischen der Gemeinde Oststeinbek und dem Investor hingewiesen. Auch in diesem Planungsstadium sollte gelten: Alles, was die Gemeinde selbst umsetzen möchte und durchsetzen will, ist sofort und umfassend vertraglich zu regeln - spätere Vertragsergänzungen / Vertragsänderungen sind üblich und jederzeit möglich.</p>	<p>Die Anlage von Wegen in den privaten Grünflächen wird vertraglich geregelt.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aussage im Umweltbericht ist korrigiert worden. Der Umweltbericht gibt in seiner letzten Auslegungsfassung den richtigen Wert an.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bezeichnungen werden korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 3	<p>Die stereotype Aussage des Planers, bestimmte Festsetzungen seien der späteren Ausführungsplanung vorbehalten, ist keineswegs verbindlich und bietet keine Planungssicherheit für die Gemeinde Oststeinbek.</p> <p>In Zusammenfassung der vorstehenden Bedenken und Anregungen werden die Gemeindevertreter aufgefordert, die offenkundigen Widersprüche zu beseitigen und den Bebauungsplanentwurf sodann neu auszulegen.</p>	<p>Es werden keine Festsetzungen der späteren Ausführungsplanung vorbehalten, sondern nur Gestaltungsdetails. Die grundsätzliche Machbarkeit der Planung ist im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen worden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planung wird erneut ausgelegt.</p>
B 4	Smaalkoppel 15 09.01.2010	<p>Je weiter sich das Bauleitplanverfahren dem Ende zuneigt, desto größer ist unser Interesse, wie es um den "Städtebaulichen Vertrag" zur Absicherung der gemeindlichen Zielvorstellung (Ansiedlung der Allianz) steht. Wir haben bereits mehrfach, zuletzt mit unserem Schreiben vom 22.12.2009, die Notwendigkeit dieses Vertrages unterstrichen. Dennoch halten wir es für unerlässlich, ihn noch einmal zu thematisieren – auch wenn wir die Bauleitplanung nach wie vor ablehnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit Schreiben vom 09.09.2009 haben Sie uns mitgeteilt: „Der städtebauliche Vertrag befindet sich in der Vorbereitung“. Wie weit diese Vorbereitungen gediehen sind, ist uns bis heute nicht bekannt. Vielmehr wurden durch einen Pressebericht (Hamburger Abendblatt, Stormarn Beilage, 21.12.2009) die Zweifel genährt, als habe die Gemeinde vom Abschluss eines derartigen Vertrages Abstand genommen. <p>Unsere Frage:</p> <p>Ist dieser Vertrag bereits abgeschlossen? Wenn (noch) nicht, beabsichtigt die Gemeinde, diesen Vertrag abzuschließen, gegebenenfalls wann und welchen Inhalts?</p> <p>Für den Fall, dass der städtebauliche Vertrag nicht abgeschlossen wird, weisen wir schon jetzt auf mögliche Rechtsfolgen hin:</p> <p>1. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Grundstücke im Plangebiet bebaubar. Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung. Ohne Vertrag wäre die HBB als Investor lediglich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden. In diesem Rahmen könnte allein der Investor über Art und Umfang der Grundstücks- und Gebäudenutzung entscheiden.</p>	<p>Es wird vertragliche Regelungen zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde Oststeinbek geben. Es handelt sich hierbei allerdings nicht um einen städtebaulichen Vertrag vom Wortlaut des § 11 BauGB. Der Vertrag enthält Kostenregelungen über die Durchführung der städtebaulichen Planung und die Erstellung der notwendigen Fachgutachten, insbesondere aber über die Herstellung und Sicherung der erforderlichen Erschließungsleistungen sowie der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>Der Vertrag wird zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen. Er war nicht Gegenstand der Auslegungsunterlagen. Die Notwendigkeit einer öffentlichen Auslage von Vertragsunterlagen ist auch nicht gegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind unmittelbar nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 4	<p>2. Anstatt die von der Gemeinde herbeigesehnte Ansiedlung von Allianz zu betreiben, könnte sich der Investor auch anderes entschließen. Der Bebauungsplan beschränkt die Grundstücksnutzung zwar auf „Büro und Verwaltung“. Dennoch lässt diese Festsetzung genügend Spielraum, nicht nur die Allianz zu bestimmen, sondern auch ein anderes gleichartiges Unternehmen und stattdessen sogar eine Vielzahl kleinerer auswählen zu können. Eine solche Entwicklung könnte die Gemeinde nicht verhindern. Sie müsste jedes Unternehmen - egal welcher Größe und Art - akzeptieren, dass der jeweilige Investor anwirbt und ansiedelt.</p> <p>Die planungsauslösende Absicht, nämlich die Ansiedlung der Allianz, könnte auf diese Weise unterlaufen werden. Die Gemeinde stände mit leeren Händen da.</p> <p>3. Nicht auszuschließen wäre ein Wechsel in der Person des Investors. Auch eine solche Entwicklung wäre die Einflussnahme der Gemeinde entzogen, liefe sie auch noch so sehr den gemeindlichen Interessen zuwider.</p> <p>Mit einer späteren Änderung des Bebauungsplanes „gegensteuern“ zu wollen, würde zwangsläufig Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde nach sich ziehen. Welchen Wert eventuelle mündliche Absprachen zwischen der Gemeinde und dem Investor/künftigen Mieter im Streitfall haben könnten, setzen wir als bekannt voraus.</p> <p>Die Gemeinde mag zwar Herr des Bauleitverfahrens sein. Herr der Geschehnisse, wie sie bei unterbliebener vertraglicher Absicherung des Planungszieles ihren Lauf nehmen könnten, wäre die Gemeinde nicht. Die Gemeinde stände vielmehr mit leeren Händen da. Der als städtebaulicher Vertrag deklarierte „Planungsvertrag“ (Anlage zur Verwaltungsvorlage vom 11.12.2009) ist nicht geeignet, die Gemeinde vor den aufgezeigten Folgen zu bewahren.</p> <p>Ausschließen ließen sich die negativen Auswirkungen mit dem städtebaulichen Vertrag des Inhalts, wie er von uns mehrfach gefordert wurde. Insbesondere wären vertraglich rechtsverbindlich zu regeln, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • zwischen Oststeinbek und Investor HSB eine Bauverpflichtung mit Terminplan vereinbart wird • ein langfristiger Mietvertrag (ohne Ausstiegsklausel zugunsten des Mieters) zwischen Investor HBB und Mieter Allianz zu dessen alleiniger Nutzung geschlossen wird 	

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung B 4	<ul style="list-style-type: none"> • der „Städtebauliche Vertrag“ und der Mietvertrag uneingeschränkt für die Rechtsnachfolger des Investors HBB gelten, falls der Investor HBB die Immobilie zukünftig veräußert oder die Firma durch Liquidation bzw. Insolvenz erlischt • bei vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages Oststeinbek einer Folgenutzung (Miete/Pacht) zustimmen muss (Mitentscheidungsrecht) • sich Oststeinbek gegenüber dem Investor bzw. seinen Rechtsnachfolgern und/oder dem jetzigen sowie allen zukünftigen Grundeigentümern unbedingte Rückabwicklungsrechte vorbehalten und diese dinglich sichert für den Fall, dass der Gebäudekomplex oder Teile davon nicht ausschließlich vom Mieter Allianz genutzt werden • Oststeinbek auch bei vertragsgemäßer Beendigung des Mietvertrages mit dem Mieter Allianz einer Nach- bzw. Folgenutzung zustimmen muss, unbeschadet des Rechts die Rückabwicklung inkl. Renaturierung zu verlangen <p>Denkbar wäre ein Vertrag zwischen Gemeinde und HBB als Investor mit Drittwirkung zu Lasten der Allianz oder ein Vertrag mit Investor und Mieter Allianz als gemeinsame Vertragspartner. Stattdessen könnten auch separate Verträge zum einen mit dem Investor und zum anderen mit der Allianz in Betracht kommen.</p> <p>Egal welcher Vertragstyp favorisiert wird, auf jeden Fall müsste der „Städtebauliche Vertrag“ vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen worden sein.</p> <p>Käme es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 zu einer Ansiedlung der Allianz, wäre sie ein über die derzeitige Oststeinbeker Baustruktur hinausragendes Projekt. Dementsprechend hoch müssen die Ansprüche an die Ausgestaltung des Bebauungsplanes sein. Nicht minder ausgeprägt ist das Erfordernis, die planungsrechtlich nicht regelbaren Fragen ergänzend durch vertragliche Vereinbarungen mit den Planbetroffenen so „in den Griff“ zu nehmen, dass die Interessen der Oststeinbeker Bürgerinnen und Bürger so weit wie möglich auf Dauer gewahrt bleiben.</p> <p>Geschieht dieses nicht, sind rechtliche Konsequenzen nicht auszuschließen, erst recht dann nicht, wenn es der Gemeinde am politischen Willen gefehlt haben sollte, diese Vorsorge zu betreiben.</p>	<p>Zwischen der Gemeinde und dem Investor liegt ein abgestimmter Vertrag vor. Über die darin geregelten Inhalte sind keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen vorgesehen.</p>

Nr.	Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung B 4	Wir bitten um eine Stellungnahme. Bestimmungen des Datenschutzes dürften ihr nicht entgegenstellen, zumal das Vertragswerk ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung ist bzw. werden müsste und somit auch am öffentlichen Verfahren teilnimmt.	Die Ergebnisse der gemeindlichen Abwägung werden den Einwendern nach Beendigung des Planverfahrens zugesandt.
B 5	Smaalkoppel 15 23.01.2010	<p>Wegen der überragenden Bedeutung wiederholen wir ein weiteres Mal, dass der "Städtebauliche Vertrag" eine unabdingbare Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 37 ist. Nur so können ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen die Zielvorstellungen der Gemeinde abgesichert werden. Unsere Überzeugung sollte auch die der Gemeinde sein, zumal sich die Vertreter der Gemeinde bereits zu Beginn der Bauleitplanung zu diesem Vertragswerk bekannt haben.</p> <p>Zuletzt hatten wir mit unserem Schreiben vom 09.01.2010 den Vertragsabschluss dringend empfohlen, dessen Notwendigkeit argumentativ bekräftigt und schließlich nachgefragt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ob dieser Vertrag bereits geschlossen worden ist – und wenn noch nicht - ob die Gemeinde diesen Vertrag abzuschließen beabsichtigt wann sie das zu tun gedenkt und welchen Inhalts. <p>Wir bitten Sie, uns diese Fragen möglichst bald zu beantworten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf zuvor gemachte Ausführungen verwiesen.