

# GEMEINDE OSTSTEINBEK

Kreis Stormarn

## BEGRÜNDUNG ZUR 38. ÄNDERUNG DES FLÄ- CHENNUTZUNGSPLANES

“Südlich Verlängerung Willinghusener Weg, westlich Meessen/Barsbütteler Weg, nördlich Wohnbebauung Breedenweg, östlich Flurstück 30/1“

### Städtebauliche Begründung

20. Mai 2010



**PAN** Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH  
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam  
Tel: 0331/747 130, Fax: 0331/848 1320  
e-mail: [info@pan-planungsbuero.de](mailto:info@pan-planungsbuero.de)  
Internet: [www.pan-planungsbuero.de](http://www.pan-planungsbuero.de)



<b>TEIL I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>3</b>
2.1	Regional- und Landesplanung .....	3
2.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek .....	4
2.3	Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek .....	4
2.4	Übersicht des Aufstellungsverfahrens .....	5
<b>3.</b>	<b>ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG</b> .....	<b>6</b>
3.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	6
3.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung .....	8
3.3	Ergebnisse der Behördenbeteiligung .....	12
3.4	Prüfung von Standortalternativen .....	15
3.5	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz .....	15
3.6	Belange der Abwasserbeseitigung .....	18
<b>4.</b>	<b>PLANINHALTE DER 38. F-PLANÄNDERUNG</b> .....	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN</b> .....	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>21</b>

## **TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Oststeinbek beabsichtigt, mit der am 30. März 2009 beschlossenen Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung von Büro- und Verwaltungsnutzungen im Gemeindegebiet zu schaffen. Mit der Planung ist beabsichtigt, konkreten Anfragen zur gewerblichen Entwicklung an diesem Standort nachzukommen. Zudem wird die Planung zu einer deutlichen und nachhaltigen Verbesserung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde beitragen. Mit der angestrebten Entwicklung werden die Belange der Wirtschaft und die Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen in Oststeinbek gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) und c) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Die Gemeinde sieht mit dieser Planung ihre entwicklungspolitischen Ziele für diesen Bereich des Gemeindegebietes planerisch umgesetzt. Oststeinbek möchte sich bei der zukünftigen Wirtschaftsstruktur nachhaltig und attraktiv aufstellen. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige Arbeitsplätze in Oststeinbek geschaffen, die gut bezahlt und in Krisen beständiger sind.

Durch moderne Büroarbeitsplätze kann die Arbeitsplatzattraktivität deutlich gesteigert werden. Auch ist man im Bereich der klassischen Bürobauten in Oststeinbek nicht besonders präsent. Mit der geplanten Verwaltungsnutzung wird der vorhandene Mix aus Arbeitsplätzen deutlich verbessert und die Gefahr einer strukturellen Arbeitslosigkeit reduziert.

Darüber hinaus wird die Infrastruktur vor Ort verbessert. So soll es zum Beispiel eine Anbindung an den HVV geben und die Breitbandverkabelung (Bereitstellung von modernen zukunftssicheren Medien) wird durch die hohe Nachfrage auf eine neue Stufe gestellt. Dieses sind konkrete Vorteile für die weitere Entwicklung der gewerblichen Nutzung und die regionale Positionierung der Gemeinde Oststeinbek.

Der 38. Änderungsbereich befindet sich südlich des Gewerbegebiets Meessen am Willinghusener Weg. Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen werden östlich durch den Barsbütteler Weg begrenzt. Südlich wird der Geltungsbereich durch die Wohnbebauung am Breedenweg begrenzt. Durch die Planung soll aus siedlungsstruktureller Sicht das bestehende Gewerbegebiet Meessen erweitert und die bauliche Entwicklung in diesem Bereich abgeschlossen werden.

Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um eine ca. 8,0 ha große Entwicklungsfläche östlich der BAB A1. Durch die nahe gelegene BAB-Anschlussstelle Hamburg-Öjendorf besteht eine hohe verkehrliche Lagegunst. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine südliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Meessen. Da gleichzeitig ein Grünzug zwischen der Entwicklungsfläche und den bestehenden Wohnbereichen von Oststeinbek und eine Versickerungsfläche planungsrechtlich gesichert werden sollen, beträgt die Größe des Geltungsbereichs rund 13,3 ha.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet die Schaffung von 45.000 m<sup>2</sup> für Büros und Verwaltung vorgesehene Nutzflächen vor, die überwiegend in zwei von drei vorgesehenen Gebäudekörpern realisiert werden sollen. Die Höhen der Gebäude sind von Norden nach Süden gestaffelt vorgesehen. Vor allem im südlichen und östlichen Plangebiet sind zu-

sammenhängend Parkplätze vorgesehen, die zum großen Teil wasserdurchlässig befestigt werden sollen. Insgesamt sollen, aufgeteilt in 2 Bauabschnitte, ca. 2.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Im Südwesten des Geltungsbereiches werden darüber hinaus durch Darstellung einer Wohnbaufläche die Voraussetzungen für eine abschließende Arrondierung des Wohnbereiches am Querweg / Breedenweg geschaffen.

Neben der Wohnfunktion muss die Gemeinde auch dazu beitragen, dass sie eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur erhält. Durch die Realisierung der Planung werden wichtige Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich entstehen, sowohl unmittelbar durch die Realisierung des Vorhabens als auch mittelbar. Mit dem Bebauungsplangebiet soll auch der Gewerbestandort abschließend arrondiert werden. Die räumliche Trennung zwischen den Büro- und Verwaltungsnutzungen und den benachbarten Wohnstandorten wird mit dem Bebauungsplan ebenfalls sicher gestellt. Durch die räumliche Anordnung des Bürozentrums und die Trennungsprinzipien zu benachbarten Wohnbereichen werden verträgliche Nachbarschaften gestaltet.

Um sicher zu stellen, dass sich ausschließlich Büro- und Verwaltungsnutzungen am Standort ansiedeln können, werden die dafür vorgesehenen Flächen im vorliegenden Entwurf der 38. Flächennutzungsplanänderung als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: Büro und Verwaltung festgesetzt. Im Vorentwurf waren diese Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Südlich und östlich des Büro- und Verwaltungszentrums ist ein Grünzug vorgesehen, der im Osten eine Breite von 35 Metern und im Süden eine Breite von 40 Metern erhalten soll. Zur Eingrünung ist auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 37 die Anlage von stellplatzbegleitenden Knicks und eines Redders im Süden des Plangebietes vorgesehen. Innerhalb des Grünzuges sind darüber hinaus Fußwege geplant, die auch durch die Öffentlichkeit nutzbar sein sollen. Der Teil des Plangebietes, der sich östlich des Barsbütteler Weges befindet, ist überwiegend als Versickerungsfläche konzipiert.

Die verkehrliche Erschließung der Sondergebietsnutzungen ist über eine Anbindung an den Willinghusener Weg vorgesehen. In Verlängerung der Straßen Breedenweg und Querweg soll die vorhandene Nutzungslücke mit Wohnbebauung geschlossen werden, deren Erschließung über die südlich angrenzenden Wohnstraßen erfolgt.

Die Erschließung des gesamten Plangebietes (außer der Wohnbaufläche) erfolgt ausschließlich über die westlich des vorhandenen Redders geplante Anbindung an den Willinghusener Weg. Der Geh-/ Radweg in der Verlängerung des Willinghusener Weges bleibt wie bisher nutzbar.

Rechtsverbindlich umgesetzt wird die Planung durch den parallel zur 38. Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 37. Neben den Baugebieten (Allgemeines Wohngebiet / Sondergebiet „Büro und Verwaltung“) werden u.a. die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen, Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser und Grünflächen festgesetzt.

## **2. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Regional- und Landesplanung**

Im Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998, befindet sich Oststeinbek im Achsenraum der Siedlungsachse Hamburg/Oststeinbek/Glinde. Gemäß Regionalplan soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsen-schwerpunkten vollziehen. Die mit der Planung beabsichtigte Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung Oststeinbeks entspricht nach Auffassung der Gemeinde Oststeinbek somit den regionalplanerischen Zielen.

Die Gemeinde Oststeinbek hat im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 37 gleichzeitig zur frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.04.2009 um die Mitteilung der beachtenswerten Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der für die Landesplanung zuständigen Abteilung des Innenministeriums sowie beim Kreis Stormarn gebeten. Mit Schreiben vom 11.06.2009 bestätigt das Innenministerium die Lage innerhalb des o.g. Achsenraumes und teilt mit, dass dem entsprechend Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben nicht entgegen stehen.

Aus Sicht der Landesplanung wird jedoch darauf hingewiesen, dass Grundlage für die Festsetzungen im Regionalplan für den Siedlungsraum Oststeinbek/Glinde u.a. das Entwicklungsgutachten Stormarn/Hamburg aus dem Jahr 1994 war, in dem für das vorliegende Plangebiet zum Teil eine Wohnbaufläche und zum Teil eine siedlungsräumlich wichtige Grünverbindung auf der Achse dargestellt ist. Das Innenministerium empfiehlt daher, die vorliegende Planung mit den am Südstormarn-Gutachten beteiligten Nachbarkommunen abzustimmen. Die Gemeinde Oststeinbek hat die Nachbarkommunen auf Basis des § 2 (2) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beteiligt. Die Nachbarkommunen sahen diesbezüglich ihre Belange als nicht berührt an. Die Nachbarkommunen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erneut beteiligt, so dass aus Sicht der Gemeinde Oststeinbek dem empfohlenen Abstimmungsbedarf ausreichend Rechnung getragen wird.

Die bislang im FNP dargestellte Schnellbahntrasse ist gemäß Schreiben des Innenministeriums vom 13.05.2009 kein Ziel der Raumordnung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB. Weder der aktuelle Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein-Süd, Fortschreibung 1998, beschreibt eine Trasse, noch werden Äußerungen getroffen, wonach eine bestimmte Trasse schon sicher existiert. Zudem führt auch die Stadt Glinde im Schreiben vom 20.08.2009 aus, dass die „Herausnahme der U-Bahn-Trasse in der Gemeinde Oststeinbek“ begrüßt wird. Allerdings wird auch darauf hingewiesen, dass die U-Bahn-Verlängerung auf einer veränderten Trasse sichergestellt werden soll. Dieser Abstimmungsbedarf wurde in der frühzeitigen Beteiligung bereits durch die Gemeinde Glinde formuliert. Darüber hinaus empfiehlt das Innenministerium eine Abstimmung mit den beteiligten Kommunen des Südstormarn-Gutachtens auf Grund der in der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek nicht mehr dargestellten Bahntrasse. Die Gemeinde Oststeinbek wird diese Abstimmung in den dazu erforderlichen Planungsverfahren vornehmen.

## 2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek

---

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Oststeinbek (29. Änderung, 2004) stellt für das Plangebiet im Süden Wohnbauflächen zur Erweiterung des bestehenden Wohngebietes vor sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Weiterhin werden eine Schnellbahntrasse und Vorkehrungen zum Lärmschutz für die Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich des Willinghusener Weges sind gewerbliche Flächen dargestellt.

Diese Darstellungen entsprechen, bis auf die bereits dargestellten Wohnbauflächen, nicht den Inhalten des Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist daher parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern.

Dabei werden die bereits in der 29. FNP-Änderung dargestellten noch nicht bebauten Wohnbauflächen im Zuge der 38. FNP-Änderung übernommen, um die neuen Entwicklungen der in diesem Bereich noch vorhandenen unbebauten Flächen im Gesamtzusammenhang darzustellen.

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat am 30. März 2009 beschlossen, für das Gebiet südlich Verlängerung Willinghusener Weg, westlich Meessen/Barsbütteler Weg, nördlich Wohnbebauung Breedenweg, östlich Ackerfläche Flurstück 30/1 die 38. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen, die vorsieht, die bestehenden Darstellungen in überwiegend Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Büro und Verwaltung, aber auch Grünflächen, Wohnbauflächen, Verkehrsflächen sowie Versickerungsflächen zu ändern.

Die Schnellbahntrasse wird in 38. Änderung des Flächennutzungsplans nicht dargestellt, da diese auf Basis eines eigenständiges Planfeststellungsverfahrens geplant wird und in dessen Rahmen auch Trassenvarianten oder ggf. eine unterirdische Führung untersucht werden wird. Die Flächennutzungsplanänderung steht dem nicht entgegen, da grundsätzlich eine unterirdische Führung unterhalb des Willinghusener Weges durchführbar ist.

Darüber hinaus entspricht die im Flächennutzungsplan im Planbereich festgeschriebene Trasse einer angestrebten U-Bahn-Verlängerung in/ aus Richtung Glinde in der derzeit in den Plänen eingetragenen Lage nicht mehr den Zielen der Regionalplanung. Da eine U-Bahntrasse ohnehin unterirdisch verlaufen würde, wäre eine Kollision mit evt. oberhalb einer Vorhaltetrasse zu errichtenden Gebäuden bzw. deren Gründung ausgeschlossen.

Eine U-Bahn-Verlängerung ist regionalplanerisch anzustreben, sollte aber gemäß vorliegender Gutachten nicht peripher, sondern möglichst mittig durch die Siedlungsstrukturen, d.h. unter der Möllner Landstraße verlaufen, um einen optimalen Einzugsbereich zu erreichen (s.a. Entwicklungsgutachten Stormarn/ Hamburg, Arbeitsgemeinschaft Stabenow/ Bielfeldt/ M+O, 1993 sowie Studie zur Verbesserung der ÖPNV- Infrastruktur im Raum Oststeinbek/ Glinde, HC/ HVV/ M+O, 1985).

## 2.3 Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek

---

Die Ziele gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek (2. Änderung und Ergänzung) für das Bebauungsplangebiet sehen folgendes vor:

- Erhalt der Knicks (am Willinghusener Weg, westlich, östlich und im Plangebiet)
- Südlich Willinghusener Weg: Flächen für Maßnahmen – halboffene extensiv gepflegte Wiesen und Weiden mit Feldgehölzen und Knicks

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

Mit den veränderten städtebaulichen Zielen (gewerbliche Entwicklung anstatt Wohngebieten und Grünflächen) wird den Zielen des Landschaftsplanes nur teilweise gefolgt. Die Änderung des Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur erforderlich werdenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat daher am 30. März 2009 ebenfalls die Aufstellung der 6. Änderung des Landschaftsplans beschlossen, um die bestehenden Darstellungen für das Gebiet südlich Verlängerung Willinghusener Weg, westlich Meessen/Barsbütteler Weg, nördlich Wohnbebauung Breedenweg, östlich Ackerfläche Flurstück 30/1 in überwiegend Flächen für die gewerbliche Entwicklung in Form von Büro- und Verwaltungsnutzungen, aber auch Flächen für die Siedlungsentwicklung, Flächen für die Entwicklung von Grünflächen mit Ausgleichs- und Erholungsfunktion und Flächen für die Regenwasserreinigung und -rückhaltung zu ändern.

Die Erhaltung der Knicks wird weitestgehend angestrebt, ebenso wie die Durchgrünung der Baugebiete. Die Entwicklung einer halboffenen Wiesenlandschaft wird weiterhin auf den südlichen und östlichen Teilflächen angestrebt.

## 2.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Termin	Verfahrensschritt	
30.03.2009	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 (1) Satz 1
25.04.2009 – 13.05.2009	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping-Termin: 07.05.2009)	BauGB § 4 (1)
15.04.2009 – 04.05.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Informations- und Erörterungsveranstaltung: 28.04.2009	BauGB § 3 (1)
	Auslegungsbeschluss	
21.07.2009 – 21.08.2009	Öffentliche Auslegung	BauGB § 3 (2)
17.07.2009	Anschreiben zur Behördenbeteiligung	BauGB § 4 (2)

### **3. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die im bisherigen Verfahren durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als Informations- und Erörterungsveranstaltung am 28.04.2009 im Bürgersaal des Kratzmannschen Hofes in Oststeinbek statt. An dieser Veranstaltung nahmen rund 200 Bürgerinnen und Bürger teil. Die Öffentlichkeit hatte nach dieser Veranstaltung bis zum 04.05.2009 Gelegenheit, eine schriftliche Stellungnahme bei der Gemeinde abzugeben. Von dieser Gelegenheit machten inklusive der verspätet eingegangenen Stellungnahmen 23 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch.

Die sowohl mündlich als auch schriftlich vorgetragenen Aspekte und Fragestellungen lassen sich unter den nachfolgenden Stichworten zusammenfassen:

- Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und Gewerbesteuerereinnahmen
- Verkehrliche Auswirkungen und damit verbundene Lärmauswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens
- Städtebauliches Konzept, Höhe und Länge der geplanten Gebäude
- Naturschutz und Landschaftsbild, Naherholung und Funktion/Dimensionierung des Grünzuges

Im Ergebnis der Abwägung sind zusammenfassend die folgenden Aspekte von Belang:

Die Gemeinde Oststeinbek beabsichtigt mit der Planung, ihre wirtschaftsstrukturelle Basis zu ergänzen und zu verfestigen. Genaue Aufschlüsse des künftigen Gewerbesteueraufkommens sind zum momentanen Zeitpunkt nicht möglich und für das Planverfahren als Abwägungsgrundlage im Detail auch nicht erforderlich. Grundlegende Aussage ist, dass sich die Wirtschaftskraft der Gemeinde Oststeinbek erhöhen wird. Die Gemeinde geht dabei davon aus, dass es sich bei dem bekannten, anzusiedelnden Unternehmen um eine nachhaltige und langfristige Standortentscheidung handelt.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie übergemeindlichen Planungen. Dies wurde von den entsprechenden Behörden des Landes sowie von der Stadt Hamburg bestätigt. Gewerbe- und Ansiedlungspolitik generell hängen zusammen mit den Standortpräferenzen von Unternehmen. Die Gemeinde Oststeinbek verfügt über eine attraktive verkehrsgünstige Lage im unmittelbaren Nahbereich der Stadt Hamburg. Diesen Standortvorteil möchte die Gemeinde Oststeinbek mit der Ansiedlung dieses nachfragenden Unternehmens nutzen.

Die Gemeinde Oststeinbek sieht gerade in diesem Standort nahe der BAB A 1 und der Hamburger Stadtgrenze den Vorteil, den Betrieb mit seinen arbeitsplatzpolitischen und wirtschaftsstrukturellen Konsequenzen nach Oststeinbek zu holen und gleichzeitig zugehörig zum Großraum Hamburg zu ein. Grundsätzlich nehmen Gemeinden auf Grund der räumlichen Enge in den Ballungsräumen immer mehr die Aufgabe im Sinne einer regionalen Arbeitsteilung wahr, auch großstädtische Strukturen in ihren Gewerbegebieten unterzubringen. Dies ist auch in Oststeinbek der Fall.

Die Anzahl der zukünftigen Arbeitsplätze kann weder im Flächennutzungsplan noch im Bebauungsplan festgelegt werden. Innerhalb des Plangebietes lassen sich durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit den maximal zulässigen

Geschossigkeiten etwa 45.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) realisieren. Davon entfallen ca. 30.000 m<sup>2</sup> auf den nördlichen Planbereich und rund 15.000 m<sup>2</sup> auf den südlichen und westlichen Planbereich. Nach den der Gemeinde vorliegenden Zahlen ist im 1. Bauabschnitt (nördlicher und Bereich) in etwa von ca. 1.300 und nach der Gesamtrealisierung des Vorhabens von ca. 2.000 Arbeitsplätzen auszugehen.

Es liegt kein Gutachten zu den Effekten auf die bestehende gemeindliche Wirtschaft vor. Zurzeit ist auch nicht vorgesehen, hierzu weitere Gutachter einzuschalten. Grundsätzlich ist aber von positiven Effekten für die gemeindliche Wirtschaft auszugehen. Es liegt auch kein Gutachten über die Auswirkungen auf den heimischen Immobilienmarkt vor und es ist auch nicht beabsichtigt, ein diesbezügliches Gutachten in Auftrag zu geben. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit Realisierung des Vorhabens hier eine Dynamisierung erfolgt

Die Fragen der verkehrlichen Verträglichkeit der Planung wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung berechnet. Dies beinhaltet auch die Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Netzes und die Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen. Die Ergebnisse und Lösungen sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, dass das Plangebiet für Kraftfahrzeuge nur über den Willinghusener Weg erschlossen werden kann. Der Barsbütteler Weg ist aus dem bzw. in das Plangebiet nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Die Erschließung des Sondergebietes über den Querweg oder eine Verbindung des Querwegs mit dem Hamburger Kamp ist ausgeschlossen.

Die Stellplätze werden in ausreichender Anzahl im Plangebiet zur Verfügung gestellt. Der Nachweis hierüber wird im Verkehrsgutachten und abschließend im bauordnungsrechtlichen Verfahren geführt.

Es wurde für den Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die sich mit den Fragen des Lärmschutzes, die sich aus der Nachbarschaft von Wohnen und der geplanten Nutzung im Plangebiet ergeben, befasst und Lösungsmöglichkeiten aufzeigt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung von Auflagen auf Ebene der Baugenehmigung mit schützenswerten Nutzungen im Umfeld der Planung verträglich ist.

Wie oben angeführt, beabsichtigt die Gemeinde Oststeinbek, durch die Realisierung dieser Planung ihre wirtschaftsstrukturelle Basis zu ergänzen und zu verfestigen. Diesem Belang sind andere Belange, wie z.B. die Erhaltung der Landschaft, gegenüberzustellen und abzuwägen. Durch die Realisierung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen hält die Gemeinde Oststeinbek den Eingriff als vertretbar. Der Ansiedlung des Vorhabens wird seitens der Gemeinde Oststeinbek eine hohe Bedeutung beigemessen.

Der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek sind zu ändern. Dies erfolgt parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren in Form der 6. Änderung des Landschaftsplans und der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das grundsätzliche Instrumentarium hierzu stellt die Gemeinde mit den Mitteln der Bauleitplanung zur Verfügung.

Das geplante Vorhaben verstößt nicht gegen stadtplanerische Grundsätze. Die Gemeinde Oststeinbek sieht in der beabsichtigten Ansiedlung eine deutliche und nachhaltige Verbesserung ihrer Wirtschaftsstruktur und dies als öffentlichen Belang an. Mit der geplanten Ansiedlung eines großen Unternehmens dieser Art sind natürlicherweise auch bauliche Großstrukturen verbunden. Durch eine Abstufung der zulässigen Geschossigkeit zur südlich angrenzenden Wohnbebauung und die Abstandssicherung mittels des Grünzuges werden keine

unzumutbaren bzw. unzulässigen städtebaulichen Strukturen geschaffen. Die baurechtlich erforderlichen Abstände werden um ein Mehrfaches eingehalten.

Der Umstand, dass mit der Realisierung der Büro- und Verwaltungsgebäude ein Großprojekt in Oststeinbek Einzug hält, wird nicht bestritten. Die mit dem Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen sind auf der planungsrechtlichen Ebene zu bewältigen. Hierzu werden die Ergebnisse der unterschiedlichen Fachgutachten im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine nachhaltige Verschlechterung des Lebensumfeldes durch die Realisierung des Vorhabens für die bestehenden Wohngebiete im Umfeld des Plangebietes wird aus Sicht der Gemeinde Oststeinbek nicht eintreten.

Die Fragen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Umweltbericht aufgenommen und befinden sich in dieser Entwurfsfassung abschließend ermittelt und dargestellt. Über Umfang, Lage und Qualität der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange noch gesonderte Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde geführt. Gemäß der artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume waren die bereits Vorentwurf aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen geeignet, mittelfristig die ökologische Funktion der Lebensstätten der Gebüsch- und Siedlungsvogelarten erhalten zu helfen.

Für die künftige Oberflächenentwässerung liegt ein Entwässerungskonzept vor (siehe Kapitel 3.6), welches aufzeigt, dass eine Oberflächenentwässerung möglich ist und entsprechende Vorgaben dazu formuliert.

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. 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. Die privaten Grünflächen werden grünordnerisch gestaltet. Maßgebend für die Gestaltung sind die einzelnen Funktionen: Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen, Schaffung von naturnahen Entwässerungsanlagen und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten für die Nutzer des Grünzuges. Durch die Zugänglichkeit der privaten Grünflächen werden auch Aspekte der Naherholung sichergestellt.

## **3.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, mit Schreiben vom 24.04.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Die Unterrichteten hatten bis zum 13.05.2009 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Am 07.05.2009 fand darüber hinaus ein Scoping-Termin im Rathaus der Gemeinde Oststeinbek statt. Auf diesem Erörterungstermin als auch in den eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen bildeten Anregungen, Hinweise und Einwendungen zusammengefasst die folgenden thematischen Schwerpunkte:

- Themenkomplex Lärmauswirkungen,
- Bestehende und zukünftige Funktionen des Grünzuges,
- Zu erweiternde Ausführungen zum Artenschutz,
- Fragen der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung,
- Einschränkung von Zulässigkeiten im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO,
- Bahntrasse im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek.

Die Berücksichtigung dieser Aspekte in der vorliegenden Entwurfsfassung ist im Folgenden zusammengefasst:

Wie bei parallel verlaufenden Verfahren von Flächennutzungsplanänderungen und Bebauungsplan, stützen sich die meisten Einwendungen, Anregungen und Hinweise auf die Inhalte des Bebauungsplanes als konkreteres Planungsinstrument. Die Thematik der Lärmauswirkungen der Sonderbaufläche ‚Büro- und Verwaltung‘ auf die schützenswerte Umgebung ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung von nachgeordneter Bedeutung. Die Schalltechnische Untersuchung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 weist nach, dass bei Einhaltung der gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen, die auf Baugenehmigungsebene nachzuweisen sind, ein verträgliches Nebeneinander der Planung und des umgebenden Bestandes gewährleistet ist.

#### Bestehende und zukünftige Funktionen des Grünzuges

Mit der Umsetzung der Planung wird der im Entwicklungsgutachten Südstormarn dargestellte Grünzug zweifelsohne verringert und einzelne Funktionsbeeinträchtigungen können nicht auszuschließen sein. Allerdings ist der dargestellte Grünzug in seinen Abmessungen kein festgelegtes Ziel der Regionalplanung, so dass über die konkrete Ausgestaltung dieser Fläche die kommunale Bauleitplanung entscheiden kann. Voraussetzung ist eine Darstellung der Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht und die Bemessung von erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, auch für die Funktionsverluste des Grünzuges.

Die Bedeutung im lokalen Biotopverbundsystem ist das Ziel des Entwicklungsplanes, nicht der Bestand. Als landschaftsplanerisches Entwicklungsziel wurde die „Sicherung und Entwicklung eines Verbundsystems für Gehölzstrukturen“ formuliert. Diesem Ziel widerspricht die Planung nicht. Die bestehenden Knicks werden – bis auf einzelne Durchbrüche – erhalten. In der Grünfläche und am Rand des Sondergebietes ist die Anlage neuer Knicks vorgesehen. Als Biotopverbundachse ist der Forellenbach festgelegt – auch im landesweiten Biotopverbundsystem. Der landschaftliche Verbindungsraum dient schwerpunktmäßig der Naherholung („Feierabenderholung der ortsansässigen Bevölkerung“).

Die Grünverbindung dient nicht der Entwicklung von Nationalparks, Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen und geschützten Biotopen und ist keine vorrangige Fläche für den Naturschutz, in dem sie diese Funktion (= Biotopverbundfunktion) bereits erfüllt oder in absehbarer Zeit erfüllen wird oder soll. Vorrangige Flächen für den Naturschutz in diesem Sinne sind die Knicks; diese werden erhalten und vermehrt.

Der landschaftliche Verbindungsraum dient allgemein dem Ziel des flächendeckenden Biotopverbundes. Eine besondere Bedeutung für den Naturschutz ist nach Auffassung der Gemeinde Oststeinbek nicht gegeben. Es handelt sich um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, die durch die Umgebungsnutzungen (Gewerbe / Verkehr / Hochspannungsleitungen) deutlich vorbelastet sind. Lediglich die vorhandenen Knicks und der Redder haben eine besondere Biotopwertigkeit. Es wird im Rahmen der Bauleitplanung ein Grünzug gesichert, der

verschiedene Funktionen erfüllen wird. Er wird für die Naherholung, die naturschutzrechtliche Kompensation und die Oberflächenentwässerung Aufgaben übernehmen.

Wertvolle Bäume und Baumgruppen bleiben wie die Knicks erhalten. An zwei Stellen sind Durchbrüche zur internen Erschließung des Grundstücks erforderlich. Im Plangebiet werden sowohl randlich – als Übergang zur Feldmark – als auch im Raum zwischen geplantem Sondergebiet und bestehendem Wohngebiet Knicks und ein Redder neu angelegt. Die Sicherung des gehölzbezogenen Biotopverbundes ist somit gewährleistet.

#### Zu erweiternde Ausführungen zum Artenschutz

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Verbote beziehen sich jedoch auf konkret betroffene Individuen und auf die konkrete Handlung im Zuge der Vorhabenrealisierung.

Die spezielle Artenschutzprüfung befindet sich im Anhang zum Umweltbericht. Die Zusammenfassungen der einzelnen Abschnitte wird hier wiedergegeben.

Da – bis auf Fledermäuse – keine faunistischen Bestandsaufnahmen vorliegen und im Rahmen des Scoping keine Grundlagendaten mitgeteilt wurden, wird in Übereinstimmung mit dem LLUR<sup>1</sup> eine Potentialanalyse durchgeführt.

Zur Vorbereitung des Antrages auf Baugenehmigung wird in der Kartiersaison 2010 eine Erhebung zur Haselmaus und zu den Offenlandbrütern durchgeführt. Im Zuge der Baugenehmigung werden dementsprechend konkretisierte Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich festgelegt.

#### o **Betroffene Arten**

Artenschutzrechtlich relevant sind streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gemäß der Vogelschutzrichtlinie. Von der Planung können demgemäß folgende Arten betroffen sein:

Säugetiere: die Fledermausarten Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus sowie die Haselmaus.

Vogelarten: die gehölzbrütenden Vogelarten Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Klapper-, Dorn-, Garten- und Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Rabenkrähe, Buchfink, Grünling, Stieglitz, Birkenzeisig, Goldammer, Waldohreule und die Offenlandarten Rebhuhn, Wachtel, Schafstelze.

#### o **Auswirkungen**

Die Auswirkungen sind hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötung von Einzeltieren, erhebliche Störungen, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu ermitteln. Folgende Auswirkungen werden prognostiziert:

Es ist möglich, dass es im Zuge der Gehölzrodungen zu Tötungen von einzelnen Individuen der Fledermausarten Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus oder der Hasel-

---

<sup>1</sup> Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

maus kommen kann. Weiterhin können Tötungen von Jungvögeln in Nestern sowie Zerstörungen von Eiern auftreten (Gilde der Gehölzbrüter).

Erhebliche Störungen sind möglich, wenn eine Wochenstube einer Fledermausart nicht versorgt werden kann, die Haselmaus hinsichtlich Nahrungsaufnahme, Nestbau oder Ruhephasen gestört wird oder die Brutplätze der Offenlandbrüter gestört werden.

Es ist möglich, dass es im Zuge der Gehölzrodungen zur Zerstörung von Ruhestätten einzelner Fledermäuse kommen kann. Weiterhin können Vogelnester oder Haselmausnester im Gebüsch und in Baumhöhlen zerstört werden.

#### ○ **Artenschutzrechtliche Beurteilung/ Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich**

Verletzungen und Tötungen von Einzeltieren aller relevanten Tierarten (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) können mit geeigneten Maßnahmen (Zeitfenster) vermieden werden.

Erhebliche Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) werden bezüglich Haselmaus, Schafstelze, Wachtel und Rebhuhn prognostiziert.

Der Verbotstatbestand durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ohne Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) ergibt sich für Haselmaus, Schafstelze, Wachtel und Rebhuhn.

Geeignete Vermeidungsmaßnahmen bestehen in der Nutzung von passenden Zeitfenstern für die Gehölzrodungen und die Baumaßnahmen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Haselmaus bestehen in der Anlage von neuen Knicks an weniger frequentierten Bereichen des Plangebietes und die Umsiedlung mit künstlichen Nisthilfen.

Potentielle Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG für Schafstelze, Wachtel und Rebhuhn können nicht vermieden oder vorgezogen ausgeglichen werden.

Daher ist entweder

- zu prüfen, ob die Arten im Gebiet überhaupt vorkommen (wenn nicht, bestehen keine Verbotstatbestände, wenn ja, können ggf. konkrete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden) oder
- mit der Baugenehmigung vorsorglich eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 (7) BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### ○ **Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen**

Die Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, fehlende Alternativen, keine prognostizierte Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen) liegen vor und werden in der speziellen Artenschutzprüfung (Anhang zum Umweltbericht) dargelegt.

#### ○ **Fazit:**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bestehen nicht bzw. können vermieden werden. Nicht ausräumbare artenschutzrechtliche Hindernisse stehen der 38. Flächennutzungsplanänderung nicht gegenüber.

### Fragen der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers wurde eine wasserbauliche Untersuchung. Die Ergebnisse sind unter Punkt 3.6 dieser Begründung wiedergegeben

### Einschränkung von Zulässigkeiten im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Sowohl der Kreis Stormarn als auch das Innenministerium, Referat für Städtebau und Ortsplanung setzten sich mit der erforderlichen Einschränkung von Zulässigkeiten innerhalb des Gewerbegebietes auseinander.

Um auf der planungsrechtlichen sicheren Seite zu sein, hat die Gemeinde Oststeinbek sich entschieden, in den vorliegenden Entwürfen der 38. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 37 die zur Entwicklung des Büro und Verwaltungsstandortes vorgesehenen Bauflächen als Sonderbaufläche darzustellen bzw. als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ auf Basis des § 11 (2) BauNVO festzusetzen. Mit dieser Zweckbestimmung wird sicher gestellt, dass nur solche Vorhaben realisiert werden können, die auch Gegenstand der unterschiedlichen Untersuchungen zur Verträglichkeit des geplanten Vorhabens im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens waren.

### Bahntrasse im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek

Die Gemeinde Glinde sieht Abstimmungsbedarf bezüglich der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bahntrasse, die sich auf der Gemarkung Glinde fortsetzt. Die Bahnlinie ist kein Ziel der Regionalplanung. Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Linienführungen werden beschrieben und die Machbarkeit einer Trasse ist auch grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Eine zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung erfolgt nicht. Die Konkretisierung der Trasse ist ohnehin Gegenstand eines separaten Planfeststellungsverfahrens. Eine Abstimmung hierzu wird mit der Gemeinde Glinde und dem Kreis Stormarn erfolgen.

Darüber hinaus entspricht die bislang im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Trasse einer angestrebten U-Bahn-Verlängerung in/ aus Richtung Glinde derzeit nicht mehr den planerischen Vorstellungen.

Eine U-Bahn-Verlängerung ist regionalplanerisch anzustreben, sollte aber gemäß vorliegenden Gutachten nicht peripher, sondern möglichst mittig durch die Siedlungsstrukturen, d.h. unter der Möllner Landstraße verlaufen, um einen optimalen Einzugsbereich zu erreichen (s.a. Entwicklungsgutachten Stormarn/ Hamburg, Arbeitsgemeinschaft Stabenow/ Bielfeldt/ M+O, 1993 sowie Studie zur Verbesserung der ÖPNV- Infrastruktur im Raum Oststeinbek/ Glinde, HC/ HVV/ M+O, 1985). Die Bahntrasse ist dementsprechend nicht mehr Bestandteil der 38. Flächennutzungsplanänderung.

## **3.3 Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat in ihrer Sitzung am 29.06.2009 beschlossen, den Entwurf 38. FNP-Änderung der Gemeinde Oststeinbek einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung wurde vom 21.07 bis 21.08.2009 durchgeführt. Außerdem wurden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Dabei wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren Anregungen erneut zu den Themen:

- Planerfordernis, Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und Gewerbesteuerentnahmen

- Verkehrliche Auswirkungen und damit verbundene Lärmauswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens
- Überformung des Gemeindegebietes durch Großstrukturen, Höhe und Länge der geplanten Gebäude
- Naturschutz und Landschaftsbild, Naherholung und Funktion/Dimensionierung des Grünzuges
- Eingriffe in Natur und Landschaft und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen
- Schadloose Beseitigung des Oberflächenwassers und Probleme der Schmutzwasserentsorgung
- Übereinstimmung mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung, insbesondere auch hinsichtlich der S-Bahn-Trassensicherung
- Standortalternative und Verbrauch letzter gemeindlicher Entwicklungsflächen
- Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligungen

Wie bereits im Vorverfahren stützen sich die meisten Einwendungen, Anregungen und Hinweise auf die Inhalte des Bebauungsplanes als konkreteres Planungsinstrument. Die Thematik der Lärmauswirkungen der Sonderbaufläche ‚Büro- und Verwaltung‘ auf die schützenswerte Umgebung und die Überformung des Gemeindegebietes durch Großstrukturen, Höhe und Länge der geplanten Gebäude ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung von nachgeordneter Bedeutung.

Im Wesentlichen wurden die vorgebrachten Anregungen bereits in die Abwägung eingestellt und unter den Punkten 3.1 „Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung“ und 3.2 „Ergebnisse der Behördenbeteiligung“ in dieser Begründung abgehandelt.

Ergänzend werden im Folgenden weitere Aspekte zusammengefasst dargelegt:

Ziele und Zwecke der Planung sind ausreichend in der Begründung dargestellt. Die Gemeinde Oststeinbek sieht in der beabsichtigten Ansiedlung eine deutliche und nachhaltige Verbesserung ihrer Wirtschaftsstruktur. Die Belange der Wirtschaft und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) und c) BauGB als städtebauliche Belange im Rahmen des Abwägungsvorganges entsprechend zu berücksichtigen und in den Abwägungsvorgang einzustellen.

Die Verkehrsbelastungen und Verkehrsabwicklungen und deren Machbarkeit wurde durch ein Verkehrsgutachten abgehandelt und die Ergebnisse sind in den Planungsprozess eingeflossen. Gleiches gilt für die Immissionsverträglichkeit mit der betroffenen Nachbarschaft.

Die Fragen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Umweltbericht aufgenommen und befinden sich in dieser Entwurfsfassung abschließend ermittelt und dargestellt. Über Umfang, Lage und Qualität der Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde geführt. Ergebnis ist, dass die außergebietliche Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen im Flächenpool Trenthorst der Stiftung Naturschutz - Flächenagentur – durchgeführt werden.

Eine weitere im Verfahren angebotene Fläche eines privaten Eigentümers wurde ebenfalls im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und als Alternative zu den vorgesehenen Poolflächen in Trenthorst, geprüft.

Nach der Offenlegung im Juli/August 2009 wurde von einem privaten Eigentümer, der durch die öffentliche Berichterstattung von der favorisierten Poollösung erfuhr, eine Fläche für die Schaffung von Ausgleichsflächen zum Kauf angeboten (November 2009). Zu diesem Zeitpunkt waren die Verhandlungen mit der Flächenagentur jedoch schon sehr weit fortgeschrit-

ten, da die bisher geprüften Flächen im Gemeindegebiet nicht geeignet waren. Die Gemeinde war dennoch der Ansicht, aus Gründen der Vollständigkeit solle das Kaufangebot Erwähnung finden.

Die Abwägungsgründe, die zur Entscheidung für den Flächenpool geführt haben, haben keine neuen Qualitäten erfahren: die Fläche liegt nicht im Gemeindegebiet, sie ist nicht eingebunden in ein vernetztes Kompensationsflächensystem, ein schlüssiges Entwicklungskonzept ist nicht vorhanden.

Die Flächen im Pool Trenthorst stellen dagegen sinnvoll gesteuerte Ausgleichsmaßnahmen dar, deren Durchführung bei der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein liegen. Jene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 10 Nr. 20 BauGB werden durch die rechtsfähige Stiftung des öffentlichen Rechts sichergestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auch nicht isoliert, sondern in einem vernetzten System, welches dem öffentlichen Belang des Schutzes von Natur und Landschaft besonders entgegenkommt. Im Übrigen steht auch die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein dafür, dass die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die spätere Pflege sichergestellt sind. Im Rahmen der Abwägung wurde daher an dem Pool Trenthorst festgehalten.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume waren die bereits Vorentwurf aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen geeignet, mittelfristig die ökologische Funktion der Lebensstätten der Gebüsch- und Siedlungsvogelarten erhalten zu helfen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die Anlage zum Umweltbericht dieser Begründung ist. Insbesondere wurde die Artengruppen Fledermäuse, gehölzbrütende und Offenland-Vogelarten sowie die Haselmaus betrachtet.

Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse wurde eine Bestandserhebung durchgeführt, der zufolge 3 Fledermausarten im und beim Plangebiet ihre Jagdräume haben; Quartier nachweise gab es nicht.

Im Ergebnis der Analyse der Vorkommen, der zu erwartenden Beeinträchtigungen und der Bewertung aus artenschutzrechtlicher Sicht kommt die Artenschutzprüfung zu dem Schluss, dass für die überwiegende Anzahl von potentiell relevanten Arten kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vorliegt.

Nicht ausgeschlossen werden konnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Haselmaus sowie für die Offenlandbrüter Rebhuhn, Wachtel und Schafstelze. Zur Vorbereitung der Baugenehmigung werden für diese 4 Arten in der Kartiersaison 2010 Bestandsaufnahmen durchgeführt.

Die spezielle Artenschutzprüfung legt dar, dass auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses, auf Grund der fehlenden Alternativen und auf Grund der nicht zu prognostizierenden Verschlechterung des Erhaltungszustandes die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 (7) BNatSchG gegeben sind.

Auch durch Fachgutachten gelöst sind die Fragen der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft, den regionalen Grünzug und die Erholungslandschaft sind im Umweltbericht deutlich dargestellt und bewertet.

Gleiches gilt für die Untersuchung möglicher Alternativstandorte im Gemeindegebiet (vgl. Pkt 3.4 dieser Begründung).

Die im FNP dargestellte Bahntrasse ist kein räumlich verortetes Ziel der Landesplanung. Es besteht auch noch kein Linienfindungs- oder Planfeststellungsverfahren, so dass eine konkrete Lage einer Bahntrasse verbindlich nicht möglich ist. Eine unterirdische Führung der Bahn als U-Bahn wäre auch mit dem Vorhaben vereinbar.

Die Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden in der dafür vorgesehenen Form durchgeführt. Darüber hinaus wurden neben den offiziellen Auslegungen Bürgeranhörungen und -erörterungen durchgeführt.

### **3.4 Prüfung von Standortalternativen**

---

Ergebnis der Alternativenprüfungen ist, dass im Gemeindegebiet keine gleichwertigen Standorte für die Entwicklung dieser Sonderbaufläche 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.

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 Glinde 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 Glinde Au markiert als regionale Grünverbindung den südlichen Ortsrand von Oststeinbek. Die nicht mit Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes versehenen Bereiche des Gemeindegebietes umfassen den Golfplatz und die Flächen unter den Hochspannungsleitungen; hier wurde im Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Hamburg – Stormarn umfangreich aufgeforstet.

In Bezug auf Natur und Landschaft konfliktarme Ansiedlungsmöglichkeiten bieten sich dementsprechend nur im vorliegenden Änderungsbereich. Durch die Darstellung der privaten Grünflächen westlich und östlich der Sonderbaufläche wird eine Konfliktminderung zwischen der Sonderbaufläche „Büro und Verwaltung“ und den angrenzenden Wohnbereichen grundsätzlich gesichert. Diese Sicherung wird auf Ebene des Bebauungsplanentwurf Nr. 37, insbesondere auf Grundlage der dafür erstellten Fachgutachten, weiter differenziert. Die letzte Stufe der Sicherung eines verträglichen Miteinanders der unterschiedlichen Nutzungen findet auf Ebene der Baugenehmigung statt.

### **3.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz**

---

#### **Ergebnisse der Umweltprüfung**

- *Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung*

Die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen zum Natur-, Boden-, Wasser- und Immissionsschutz niedergelegt. Sie werden entweder durch Maßnahmen im Plangebiet oder außerhalb berücksichtigt. Lokale Ziele des Umweltschutzes sind im Entwicklungsgutachten Hamburg – Stormarn und im Landschaftsplan für die Gemeinde Oststeinbek (2. Änderung) formuliert. Das Plangebiet liegt in einem im Entwicklungsgutach-

ten als landschaftlicher Verbindungsraum markierten Bereich. Die Zielsetzung hier umfasst u. a.

- die Trennung der einzelnen Gemeinden und Gliederung der Siedlungsteile durch breite Grünzüge auf den (Siedlungs-) Achsen,
- den Erhalt der inneren ortsbildprägenden Grünzüge, Vernetzung mit dem Landschaftsraum,
- die Sicherung und Entwicklung eines Verbundsystems für Gehölzstrukturen,
- die Sicherung und Entwicklung der Feldmark für die Feierabenderholung der ortsansässigen Bevölkerung sowie als wichtiger Übergangsraum vom Hamburger Stadtgebiet zu freien Landschaft.

Die Planung berücksichtigt diese Planungsziele durch die Entwicklung der Grünflächen im südlichen und östlichen Plangebiet, die Erhaltung und Vermehrung von Knicks und Reddern, die Anlage eines Fuß- und Radweges, der das Plangebiet zur freien Landschaft nach Nordosten hin durchgängig hält. Das Plangebiet liegt teilweise in einem im Landschaftsplan als Fläche für Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung (extensive Wiesen- und Weidenutzung) dargestellten Bereich. Insofern entspricht die vorliegende Planung den Zielen des Entwicklungskonzeptes und des Landschaftsplanes und nimmt sie teilweise auf.

- *Bestand*

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt (Acker) und weist eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Es ist umgeben von Wallhecken, wobei im nördlichen Plangebiet am Willinghusener Weg ein Redder ausgebildet ist. Wallhecken, insbesondere die Ausbildung als Redder, sind von besonderer Bedeutung.

Das Plangebiet ist Lebensraum (Jagdraum) von 3 Fledermausarten, von denen die Breitflügelgefledermaus mit der Vorwarnstufe in der Roten Liste Schleswig-Holstein geführt wird und die anderen beiden Arten (Abendsegler, Zwergfledermaus) als nicht gefährdet gelten.

Weiterhin besteht eine Bedeutung für die lokale Naherholung. Das Plangebiet ist von einem Netz von Fuß- und Radwegen umgeben, die die Zugänglichkeit der freien Landschaft im Nordosten von den Siedlungsräumen aus sichern. Besondere Bedeutungen hinsichtlich der weiteren Schutzgüter bestehen nicht.

Die benachbarten Nutzungen sind Wohngebiete im Süden und Osten, Gewerbegebiete im Norden, landwirtschaftliche Flächen im Westen sowie Sport- und Freizeitflächen im Osten. Im Nordosten schließt sich weiterhin freie Landschaft an.

- *Auswirkungen der Planung*

Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft bestehen im Verlust von Lebensraum im Zusammenhang mit Knicks, in der Zulässigkeit von neuen Bodenversiegelungen (maximal 5,61 ha) und in der starken Überformung der Landschaft durch die geplanten Bauwerke.

- *Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich*

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen sind die Standortwahl in der Nachbarschaft eines bestehenden Gewerbegebietes, der Erhalt von Knicks, die Verringerung des Versiegelungsgrades durch eine wasserdurchlässige Befestigung, die Anpflanzung von Bäumen auf den Parkplätzen vorgesehen.

Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen werden im Plangebiet neue Knicks angelegt. Die Verbindungslandschaft (private Grünfläche) wird zur Dauergrünlandnutzung (extensive

Wiese) und zur naturnahen Gestaltung mit Gehölzen und Regenrückhalteanlagen vorgesehen. Weiterhin sind hier Fuß- und Radwege zur Aufrechterhaltung der Naherholung vorgesehen. Die Versickerungsfläche wird naturnah gestaltet.

Trotz dieser Maßnahmen sind außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sie werden über die Stiftung Naturschutz des Landes Schleswig-Holstein – Flächenagentur –im Flächenpool Trenthorst realisiert.

Die Bilanzierung der Flächenverhältnisse unter Pkt. 2.5 des Umweltberichtes verdeutlicht, dass ca. 2,7 ha Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden. Bei der Bilanzierung der Knicks wird hingegen deutlich, dass das Ausgleichserfordernis von 135 m mit der Neuanlage von 670 lfdm um ein Vielfaches übertroffen wird und somit die Ausgleichsfunktion der Grünfläche zu begründen ist.

- *Verwendete Verfahren*

Der gemeinsame Runderlass des Umwelt- und des Innenministeriums regelt das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. In dessen Anhang werden Hinweise zur Bewertung von Natur und Landschaft sowie zur Beurteilung der Schwere von Eingriffen, zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und zur Bemessung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen gegeben, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes angewendet werden.

Hinsichtlich des Ausgleichs für die Überplanung von Knicks werden die Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks angewendet.<sup>2</sup> Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Wassers ist die Versickerung von gering oder unbelastetem Oberflächenwasser geeignet. Diese Maßnahmen sieht der Bebauungsplan vor. Ausgleichsmaßnahmen für die Landschaft müssen den Landschaftsbildtyp, in dem das Plangebiet liegt, berücksichtigen. Im vorgelegten Plan sind dies die Anlage von Knicks oder Reddern in den Grünflächen innerhalb des Plangebietes und die dadurch gewährleistete landschaftliche Einbindung.

- *Umweltüberwachung (Monitoring)*

Die Maßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 37 festgelegt. Die Gemeinde Oststeinbek wird drei bis fünf Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Weiterhin wertet die Gemeinde Hinweise der zuständigen Behörden aus.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die Anlage zum Umweltbericht dieses Bebauungsplanes ist. Insbesondere wurde die Artengruppen Fledermäuse, gehölzbrütende und Offenland-Vogelarten sowie die Haselmaus betrachtet.

Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse wurde eine Bestandserhebung durchgeführt, der zufolge 3 Fledermausarten im und beim Plangebiet ihre Jagdräume haben; Quartier-nachweise gab es nicht.

Im Ergebnis der Analyse der Vorkommen, der zu erwartenden Beeinträchtigungen und der Bewertung aus artenschutzrechtlicher Sicht kommt die Artenschutzprüfung zu dem Schluss,

---

<sup>2</sup> Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein: Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks, Kiel, 01. Februar 2008

dass für die überwiegende Anzahl von potentiell relevanten Arten kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vorliegt.

Nicht ausgeschlossen werden konnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Haselmaus sowie für die Offenlandbrüter Rebhuhn, Wachtel und Schafstelze. Zur Vorbereitung der Baugenehmigung werden für diese 4 Arten in der Kartiersaison 2010 Bestandsaufnahmen durchgeführt.

Die spezielle Artenschutzprüfung legt dar, dass auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses, auf Grund der fehlenden Alternativen und auf Grund der nicht zu prognostizierenden Verschlechterung des Erhaltungszustandes die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 (7) BNatSchG gegeben sind.

### **3.6 Belange der Abwasserbeseitigung**

---

Für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 wurde auf Basis des städtebaulichen Konzeptes ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das zusammengefasst folgende Aussagen trifft:

Ein Anschluss des Bebauungsplangebietes an das Regenwasserkanalnetz der Gemeinde Oststeinbek ist wegen fehlender Kapazitäten und Belegenheit des Systems nicht ohne umfangreiche Erweiterung des Kanalnetzes umzusetzen. Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwassermengen ist in weiten Teilen des Plangebietes nach den derzeitigen Informationen über den Baugrund des Baugebietes nicht möglich. In der konzeptionell für die Versickerung vorgesehene Fläche östlich des Barsbütteler Weges steht nach vorliegenden Informationen versickerungsfähige Sande an.

Auf Grundlage dieser genannten Randbedingungen wird ein Entwässerungskonzept mit einer oberflächennahen Ableitung und Versickerung des Regenwassers vorgeschlagen. Aufgrund der Geländeneigung der Versickerungsfläche ist die weitere Vorflut für einen Notüberlauf bei Regenereignissen oberhalb der Bemessungsgrenze in Richtung Hegengbach sicherzustellen.

In der Peripherie der Bebauung ist ein Grabensystem mit teils trocken angelegten Transportgräben und Kleingewässern mit ständigem Wasserspiegel geplant. Diese Gräben sammeln das anfallende Regenwasser aus den Fahrgassen, Stellplätzen und Dachflächen und führen es einem Durchlass an der nordöstlichen Grundstücksseite unterhalb des Barsbütteler Weg zu. Von dort gelangt das Wasser in die anschließende Versickerungsfläche (Flurst. 83/1). Damit bei Starkregen das anfallende Wasser vor der Versickerung zwischengespeichert werden kann, ist die Fläche mit kaskadenartigen Becken mit Tiefe von 0,80 – 1,0 m auszubilden. Das Becken erhält einen Notüberlauf in Richtung Hegengraben im Osten der Fläche. Damit jedoch auch bei Katastrophenregen keine weitere hydraulische Belastung des Forellenbaches erfolgt, wird vorgeschlagen, die Fläche unmittelbar am Hegengraben zur gezielten Vernässung herzurichten.

Für die Ableitung des Schmutzwassers steht in unmittelbarer Nähe kein Anschluss an einen Freigefällekanal zur Verfügung. In der Straße Barsbütteler Weg verläuft jedoch eine Druckrohrleitung aus dem öffentlichen Schmutzwasserpumpwerk Am Knick. Mit einer privaten Schmutzwasserpumpstation ist ein Anschluss an diese Druckrohrleitung möglich. Aufgrund der geplanten Mitarbeiteranzahl von rd. 2.000 nach Fertigstellung aller Bauabschnitte stößt die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiteren Vorflut an ihre Grenzen. Daher ist vorgesehen, die private Schmutzwasserpumpstation mit dem öffentlichen Schmutzwasserpumpwerk Am Knick derart zu koppeln, dass in der morgendlichen Spritzenstunde kein Parallelbetrieb

möglich ist. Die Steuerung beider Pumpwerke ist derart aufeinander abzustimmen, dass die Volumina beider Pumpensümpfe optimal ausgenutzt werden.

#### 4. PLANINHALTE DER 38. F-PLANÄNDERUNG

**(§ 5 (2) BauGB)**

##### **Bauflächen**

###### Sonderbauflächen

Im Vorentwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes war als Art der baulichen Nutzung eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der ausschließlichen Zulassung von Büro- und Verwaltungsnutzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wäre jedoch die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbegebieten gemäß BauNVO nicht gewährleistet gewesen. Um auf der planungsrechtlichen sicheren Seite zu sein, hat die Gemeinde Oststeinbek sich entschieden, im vorliegenden Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes die zur Entwicklung des Büro und Verwaltungsstandortes vorgesehenen Bauflächen als Sonderbauflächen (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ darzustellen. Mit dieser Zweckbestimmung wird sicher gestellt, dass nur solche Vorhaben realisiert werden können, die auch Gegenstand der unterschiedlichen Untersuchungen zur Verträglichkeit des geplanten Vorhabens im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 37 waren.

Auf Bebauungsplanebene wird die Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ durch textlich festgesetzte Zulässigkeiten in den dort als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Bauflächen weiter konkretisiert.

###### Wohnbauflächen

Im Südwesten des Änderungsbereiches wird eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Diese ist in der 29. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt, allerdings als Bestandteil der in der 29. Änderung vorgesehenen Erweiterung des Wohnbereiches zwischen Hamburger Kamp und Barsbütteler Weg. Gemäß der geänderten städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich wird mit der Realisierung dieses Wohngebietes die Wohnentwicklung in diesem Bereich abgeschlossen sein.

###### Verkehrsflächen

Der Willinghusener Weg wird in einem Teilstück im zukünftigen Bereich der Anbindung des Plangebietes als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt, um die Erschließung planungsrechtlich vorzubereiten. Die für die Erschließung im Sondergebiet notwendige Verkehrsfläche wird ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Darstellung des kurzen Abschnittes des Barsbütteler Weges als öffentliche Verkehrsfläche ergibt sich aus dem Erfordernis eines zusammenhängenden Geltungsbereiches mit der östlich des Barsbütteler Weges befindlichen Teilfläche des Änderungsbereiches.

Der im Bestand als Fuß- und Radweg genutzte Redder in Verlängerung des Willinghusener Weges wird planungsrechtlich durch die Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert. Die Verkehrsflächen zur unmittelbaren Erschließung des Büro- und Verwaltungsstandort über private Verkehrsflächen sind Bestandteil der Darstellung als Sonderbaufläche und werden auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 37 festgesetzt.

In Verlängerung des Querweges wird eine breite öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, die die Wohnbaufläche erschließt. Die Verkehrsfläche endet in einem Wendekreisplatz mit ei-

nem Radius von 11 Metern, der somit ausreichend für Müllabfuhr und Feuerwehr konzipiert ist.

### Private Grünflächen

Der Grünzug, der zwischen den Sondergebietsflächen und den südlich und östlich des Plangebietes bestehenden Wohngebieten verläuft, wird als Grünfläche festgesetzt. In der privaten Grünfläche westlich des Barsbütteler Weges ist die Anlage von Wegen, von Gräben und Rückhaltegewässern und von Pflanzmaßnahmen zulässig. Für die übrigen Bereiche ist eine extensiv genutzte Wiesenlandschaft zu entwickeln und zu bewirtschaften.

In der östlich des Barsbütteler Weges festgesetzten privaten Grünfläche östlich des Barsbütteler Weges ist die Anlage eines Versickerungsbereiches zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung zulässig.

Die anzulegenden Gräben und Rückhaltegewässer sowie die Bereiche für die Versickerung des Oberflächenwassers sind mit wechselnden Böschungsneigungen herzustellen. Die nicht unmittelbar für die Oberflächenentwässerung benötigten Randbereiche sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 37 sind die privaten Grünflächen teilweise als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt, die dem Erhalt der Knicks und der naturnahen Gestaltung von Versickerungsflächen dienen. Darüber hinaus sind auf Teilen der privaten Grünflächen auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 37 lineare Pflanzbindungen zur Neuanlage von Knicks festgesetzt.

## 5. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet folgende Darstellungen:

Sondergebiet	7,70 ha
Wohnbauflächen	0,36 ha
Grünflächen	3,22 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Versickerungsanlage)	1,34 ha
Verkehrsflächen	0,70 ha
<b>Gesamt</b>	<b>13,32 ha</b>

## **6. RECHTSGRUNDLAGEN**

Der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58);
4. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 S. 2542); am 01.03.2010 in Kraft getreten