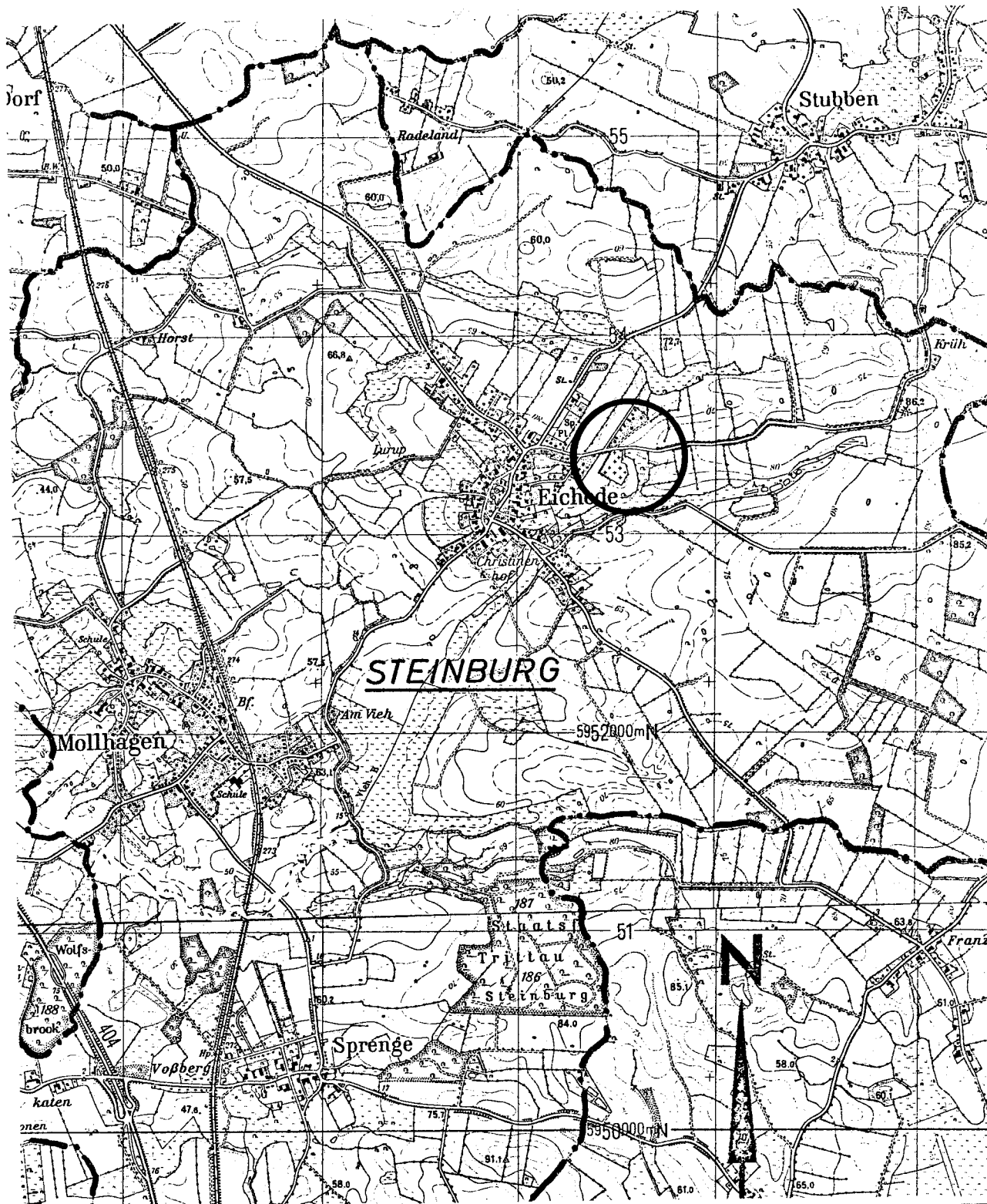


Gebiet: OT Eichede; südöstlich des Blütenweges,
nördlich der Matthias-Claudius-Straße

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 1. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsanlass und Plangrundlagen

2. Planvorstellungen

3. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Emissionen / Immissionen

4. Ver - und Entsorgung

5. Billigung des Erläuterungsberichts

1. Planungsanlass und Planungsgrundlagen

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinburg erfasst den nordöstlichen Bereich des Ortsteils Eichede südöstlich des Blütenweges und nördlich des Friedhofs an der Matthias-Claudius-Straße. Von der Bebauung entlang der Matthias-Claudius-Straße ausgehend hat sich eine Bebauung in die Landschaft hinein, an der östlichen Seite der Erschließungsstraße Blütenweg, entwickelt. Der Bereich ist weitgehend durch Einzelhausbebauung auf großzügigen Grundstücken mit Hausgärten geprägt und derzeit im gültigen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Die Gemeinde Steinburg liegt nach dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde liegt im Achsenzwischenraum. Für die weitere bauliche Entwicklung Steinburgs ist der örtliche Baulandbedarf maßgebend, dieser liegt für Gemeinden außerhalb der Achsen bei 20 % Zuwachs bis zum Jahr 2010, ausgehend vom Wohnbestand am 31.12.1994. Durch die verbindliche Überplanung werden weitere Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Ortes gesteckt. Neben der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt deshalb die Gemeinde auch den Bebauungsplan Nr. 11 im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB auf. Außerdem wird derzeit der Landschaftsplan für die Gemeinde Steinburg ausgefertigt.

Die Gemeinde Steinburg ist aus dem Zusammenschluss der ehemals selbständigen Gemeinden Mollhagen, Eichede und Sprenge entstanden. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft den Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Eichede. Die Bezifferung der Änderung bezieht sich auf die laufenden Änderungen dieses Flächennutzungsplanes. Eine Zusammenzeichnung der drei Flächennutzungspläne der Gemeinde Steinburg ist bisher nicht erfolgt. Dieses bietet sich nach Feststellung des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes an.

2. Planvorstellungen

Das Plangebiet wird durch landwirtschaftliche und dörfliche Strukturen geprägt. Durch die Verinselung der baulichen Entwicklung am östlichen Blütenweg und die dadurch entstandene Veränderungen der Siedlungsstruktur, wird eine umfassende städtebauliche Ordnung notwendig. Zum einen wird die bestehende Bebauung geordnet und eine weitere Bebauung ermöglicht und zum anderen werden Bedürfnisse der bestehenden Nutzungen aufgegriffen.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen am Ortsrand sowie der angrenzenden Nutzungen des Ortsteils Eichede wird am Blütenweg eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke sollen die vorhandenen Hausgärten entsprechend ihrer Bedeutung als Übergangsbereich zur freien Landschaft als Grünflächen dargestellt werden.

Im Rahmen dieser Planung wurde für den neu angegliederten Bauplatz im Nordosten des Blütenweges eine Veränderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes nach § 18 LNatSchG erforderlich. Die Fläche ist mittlerweile aus dem Landschaftsschutz entlassen. Dies ist bereits im Landschaftsplan der Gemeinde Steinburg berücksichtigt.

3. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortseingang des Ortsteils Eichede und ragt fingerartig in die freie Landschaft hinein. Es wird von drei Seiten von landwirtschaftlichen Nutzungen und Strukturen umgeben. Südlich grenzt der Friedhof, südwestlich der bebaute Ortsteil und nordwestlich hinter einem Feld die Sportanlage des ortsansässigen Sportvereins an.

Durch den stetig wachsenden Baulandbedarf in der Gemeinde haben sich auf der ganzen Länge des südöstlichen Blütenweges ausgehend von der Matthias-Claudius-Straße Wohngebäude mit großen Hausgärten entwickelt, die als Bauflächen im Flächennutzungsplan bisher nicht vorgesehen waren. Um diese Entwicklung in städtebauliche Bahnen zu lenken, wird nun ein gut 40 m breiter Streifen parallel zum Blütenweg als Wohnbaufläche dargestellt, erweitert um ein Baugrundstück im Nordosten. Die bereits ausgeprägte Wohnnutzung soll fortentwickelt werden. Die meist großen und vielseitig genutzten Hausgärten werden als Grünflächen ausgewiesen, um hier einen Übergangsbereich zwischen Bebauung und freier Landschaft zu schaffen.

Im Nordosten erhält der Blütenweg einen erweiterten Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m zuzüglich 1 m für Fahrzeugüberhänge. Durch diese Erweiterung kann den notwendigen Abmessungen für Müllfahrzeuge Rechnung getragen werden, somit kann die unbefriedigende Situation vor Ort abschließend bereinigt werden. Das zusätzliche geschaffene Grundstück am Blütenweg erscheint sinnvoll, da die Erschließung gesichert ist und sich die Möglichkeit einer abschließenden Ortsrandabgrenzung durch Knicks bietet. Die bestehende Ortsrandsituation ist unbefriedigend, eine Abschirmung bzw. ein Übergangsbereich zur freien Landschaft ist nicht vorhanden.

Zur Einbindung des Teilgebietes in das Landschaftsbild sollen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen hin die vorhandenen Knickanlagen an den Grundstücksgrenzen ergänzt werden. In der Flächennutzungsplanänderung werden Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung jedoch nicht dargestellt, sondern dem in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 11 überlassen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Landschaftsplan der Gemeinde Steinburg zeigt für das Plangebiet die bauliche Erweiterung am Wendehammer auf. Eine Siedlungserweiterung ist ebenfalls im spitzen Winkel zwischen Matthias-Claudius-Straße und Blütenweg aufgezeigt, dieser Bereich wird jedoch nicht in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Biotope befinden sich, außer den vorhandenen Knicks, weder im noch in der Nähe des Plangebietes. Im Entwicklungsplan ist eine Knickverbindung nach Norden bis hin zum Preußenteich aufgezeigt.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 8 BNatSchG vorbereitet, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung landschaftsplanerisch abgearbeitet werden.

Die Erweiterung des Wendehammers, besonders jedoch die Ausweisung eines weiteren Baugrundstücks an dem nordöstlichen Ende des Blütenweges erscheinen unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten nicht empfehlenswert. Ausgehend von einer zwingenden Notwendigkeit zur Vergrößerung des Wendehammers relativiert sich jedoch die zusätzliche Bauflächenausweisung, wenn diese Eingriffe mit sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen bilanziert werden und eine Ab-

schirmung des Ortsrandes durch landschaftstypische Elemente (Knicks) erfolgt. Die bestehende Ortsrandgestaltung muss als äußerst unbefriedigend angesehen werden, weshalb an dieser Stelle Handlungsbedarf besteht.

Anzupflanzende und bestehende Knicks sollen in der verbindlichen Bauleitplanung mit Schutzstreifen versehen werden, die Schutzstreifen sind zur Gewährleistung ihrer Funktion durch einfache Zäune von anderen Flächennutzungen abzugrenzen.

Allgemein grünordnerische Belange werden nur durch die Bepflanzung an der Matthias-Claudius-Straße berührt. Aufgrund der Charakteristik des Plangebietes (überwiegend bebaute und gestaltete Bereiche) und der geringen Flächengröße sind weitere allgemeine grünordnerische Maßnahmen nicht notwendig.

Im Plangebiet finden sich außer den beschriebenen Knicks keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2, Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1, Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

c. Emissionen/Immissionen

Regelungen betreffend Immissionen durch Nutztierhaltung und Verkehrslärm sind nicht notwendig und werden deshalb in der verbindlichen Bauleitplanung nicht getroffen.

Lärmbelästigungen durch den westlich des Plangebietes gelegenen Sportplatz sind ebenfalls nicht zu befürchten. Dies kann man aus der schalltechnischen Stellungnahme für die Änderung des Bebauungsplanes Steinburg Nr. 2.1 ableiten. Dieser liegt westlich des Blütenweges in direkter Nachbarschaft zu dem Hauptspielfeld.

4. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** wird durch die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Steinburg über den Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land sichergestellt.

Die **Oberflächenentwässerung** im Ortsteil Eichede erfolgt im Trennsystem. Die bestehenden Vorflutsysteme sind ausreichend. Eine Versickerung scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus. Da das Gebiet weitgehend bebaut ist, sind nennenswerte zusätzliche Belastungen der gemeindlichen Oberflächenwasserleitungen nicht zu erwarten.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über die zentrale Anlage der Gemeinde Steinburg im OT Mollhagen.

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schleswag sichergestellt.

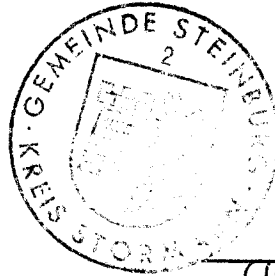
Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des **Fernmeldenetzes** erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Die **Abfallbeseitigung** wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

5. Billigung des Erläuterungsberichts

Der Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Eicheide der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 09.10.2000 gebilligt.

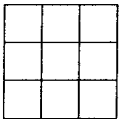
Steinburg, ~~18.11.04~~
01.12.2004



Bürgermeister

Heino Doose
(Heino Doose)

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR – STÄDTEBAU – LANDSCHAFT

Detlev Stolzenberg
DIPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITECT
: