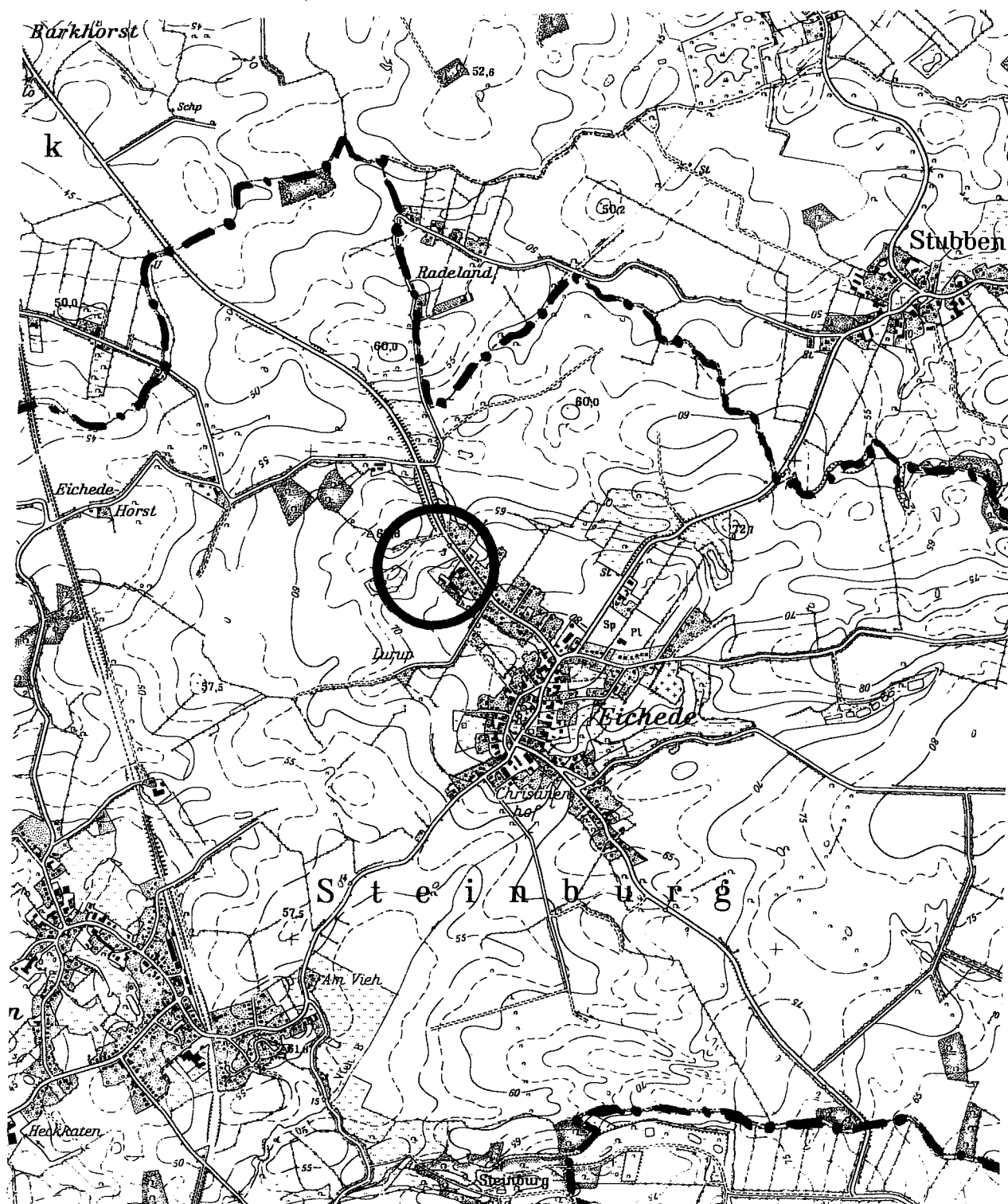


ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 1. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben

2. Planvorstellungen und Planinhalt

3. Naturschutz und Landschaftspflege

4. Immissionen

5. Ver- und Entsorgung

6. Billigung des Erläuterungsberichts

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung eines Neubaugebiets am nordwestlichen Ortsrand von Eichede. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage im Orts- und Landschaftsgefüge für eine Bebauung an. Vorgesehen sind insgesamt 19 Baugrundstücke für Interessenten aus der Gemeinde Steinburg. eine abschnittsweise Realisierung ist beabsichtigt. Gleichzeitig sollen bereits bebaute Bereiche entlang der Oldesloer Straße, die bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, ebenfalls als Bauflächen dargestellt werden.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung betreibt die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19. Vorgesehen sind in diesem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit detaillierten Festsetzungen zur zulässigen Bebauung und der Gestaltung der Ausgleichsflächen im Bereich des Neubaugebietes und ein Dorfgebiet im Bereich der vorhandenen Hofstelle. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft kann vollständig westlich an die Bauflächen angrenzend nachgewiesen werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1998) ordnet die Gemeinde Steinburg dem Ordnungsraum um Hamburg zu. Das südöstliche Gemeindegebiet wird von einem südlich liegenden, vergleichsweise großen Raum mit „besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung“ berührt. Direkt östlich der Ortslage Eichedes beginnt der „ländliche Raum“, dieser wird im Vergleich zu den Ordnungsräumen als grundsätzlich strukturärmer angesehen. Das Plangebiet selbst liegt direkt am äußeren Rande des 10-Km Umkreises um das Mittelzentrum Bad Oldesloe, gleichzeitig der Achsenendpunkt der Hamburger Achse Hamburg-Ahrensburg-Bargteheide-Bad Oldesloe. Textlich wird den Gemeinden außerhalb der Siedlungsachsen ein Entwicklungsspielraum von 20% bis zum Jahre 2010 auf der Basis des Wertes vom 01.01.1995 zugestanden¹.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) liegt Steinburg als Gemeinde ebenfalls im Ordnungsraum um Hamburg außerhalb der Siedlungsachsen. Der südliche Gemeindebereich, etwa südlich und auch östlich der Ortslage Sprenge, ist als regionaler Grünzug aufgezeigt. Kleinere Bereiche südlich von Steinrade und nordöstlich von Sprenge sind als Gebiete „mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Südöstlich Eichedes ist ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen ausgewiesen. Etwa 1,0 km westlich der Ortslage Eichede beginnt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz, es liegt allerdings zu etwa 70% auf Lasbeker Gemeindegebiet im Nordwesten. Für das Plangebiet ist lediglich die Zugehörigkeit zum Nahbereich Bad Oldesloes aufgezeigt. Textlich werden die Entwicklungsziele des Landesraumordnungsplanes wiedergegeben. Der Ortsteil Mollhagen wird aufgrund seiner guten Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen erwähnt, dies soll bei weiteren gemeindlichen Entwicklungen berücksichtigt werden.

Das Landschaftsprogramm (Mai 1999) ordnet das gesamte Gemeindegebiet Steinburgs einem Bereich mit „besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ zu. Weitere Darstellungen finden sich für den Bereich nicht. Die Sonderkarte für Förderungsgebiete der Biotop-Programme im Agrarbereich zeigt für große Bereiche südlich Eichedes sowie östlich von Mollhagen Förderungsgebiete auf.

¹ vgl. Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein, 1998, S. 57

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) zeigt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung nur die Zugehörigkeit zu einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet. Etwa 1,5 km nordöstlich ist ein geschützter Landschaftsbestandteil (und geplantes Naturdenkmal) eingetragen, es handelt sich dabei um zwei Erlen-Eschen-Wäldchen mit jeweils ca. 1,5 ha Fläche. Etwa 700 m südlich des Plangebietes sind archäologische Denkmale (Grabhügel) eingetragen.

Der gemeindliche Landschaftsplan wurde kürzlich festgestellt und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Im Bestandsplan wird das Plangebiet im Bereich der Ackerfläche als homogen landwirtschaftlich genutzt dargestellt. Die Hoffläche mit der Bebauung ist ebenfalls eingetragen, als hervorzuhebender Einzelbaum ist der Walnussbaum im straßennahen Hofbereich eingetragen. Die Knicks sind als mittelwertig dargestellt. Der sich westlich an das Plangebiet anschließende Feuchtbereich mit Erlenbruchsaum ist im Landschaftsplan ebenfalls als Biotopfläche dargestellt.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet eine geeignete Fläche für Siedlungsentwicklung. Die westlich angrenzenden, weiten Ackerflächen werden als Bereich dargestellt, in dem eine Anreicherung mit Landschaftselementen anzustreben ist.

Textlich wird auf das Erfordernis einer neuen Ortsrandbildung hingewiesen. Neben dem Erhalt der Knick- und Gehölzstrukturen wird im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen eine Vernetzung des bestehenden Biotops mit ähnlichen Strukturen empfohlen.

2. Planvorstellungen und Planinhalt

Für die Gemeinde Steinburg wurden für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Mollhagen, Sprenge und Eichede getrennte Flächennutzungspläne aufgestellt. Für den OT Eichede gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Darin werden die für die Neubebauung und die Ausgleichsfläche vorgesehenen Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Hofstelle und die nordöstlich der Oldesloer Straße bereits vorhandene Bebauung sind ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend den beabsichtigten Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 19 mit den Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet wird mit dieser Flächennutzungsplanänderung nunmehr die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft geändert in Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche. Einbezogen in diese Darstellung wird die nordöstlich der Oldesloer Straße bereits vorhandene Bebauung. Die für Ausgleichsflächen im Bebauungsplan vorgesehene Fläche wird im Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Beschränkung der Darstellung Gemischte Baufläche auf den vorderen Bereich der Hofanlage erfolgt, da der hintere Bereich mit den dort vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Im Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde erfolgen entsprechende Festsetzungen. Für den straßennahen Bereich der Hofstelle sind ggf. auch Umnutzungen vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken oder ggf. Neubauten denkbar. Dies soll im rückwärtigen Bereich vermieden werden.

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Oldesloer Straße. Eichede ist mit mehreren Buslinien des ÖPNV angebunden.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Eignung der für eine Neubebauung vorgesehenen Fläche wurde bereits unter der Darstellung der übergeordneten Planungen aufgezeigt.

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Eichede wird planungsrechtlich in einem Teilbereich des Änderungsbereiches ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Dies betrifft das durch den Bebauungsplan Nr. 19 neu ausgewiesene Wohngebiet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Eingriff durch einen eigenständigen Grünordnungsplan geprüft und ein Ausgleich ermittelt. Zur Erschließung des Baugebietes wird ein Knickdurchbruch erforderlich. Eine Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutz war notwendig und ist bereits vorgenommen worden. Eine Genehmigung für den Knickdurchbruch wird rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff soll innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes realisiert werden, dies entspricht auch den Empfehlungen des Landschaftsplanes.

Die übrigen Flächen des Änderungsbereiches sind im Bestand entsprechend der beabsichtigten Flächennutzungsplandarstellung bereits vorhanden, ein Eingriffssachverhalt liegt daher nicht vor und wird auch nicht vorbereitet.

4. Immissionen

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt an der K 79 und wird von Verkehrslärm berührt. Eine überschlägige Ermittlung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 hat ergeben, dass der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete am nächstgelegenen Baufenster zwar geringfügig (1,6 dB(A)) überschritten wird. Der maßgebliche Außenlärmpegel entspricht jedoch nur Lärmpegelbereich II. Die Anforderungen an die Bauausführung im Lärmpegelbereich II werden in der Regel bereits durch die Wärmeschutzanforderungen erreicht, so dass Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle wird künftig auf Pferdehaltung beschränkt. Dieses ist durch eine Baulast gesichert. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

5. Ver- und Entsorgung

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

Die Oberflächenentwässerung der Gemeinde Steinburg im Ortsteil Eichede erfolgt über die vorhandenen Anlagen. An der Oldesloer Straße ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Die Kapazitäten sind auch für das Neubaugebiet ausreichend.

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 Schleswig sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom. Für die neue Bebauung ist das Verlegen von neuen Leitungen erforderlich, vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist zwecks Koordinierung der Leitungsarbeiten frühzeitig eine Einbindung der Telekom AG erforderlich.

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

6. Billigung des Erläuterungsberichts

Der Erläuterungsbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Eicheide wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 14.05.2001 gebilligt.

Steinburg,
23.11.2004



Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT