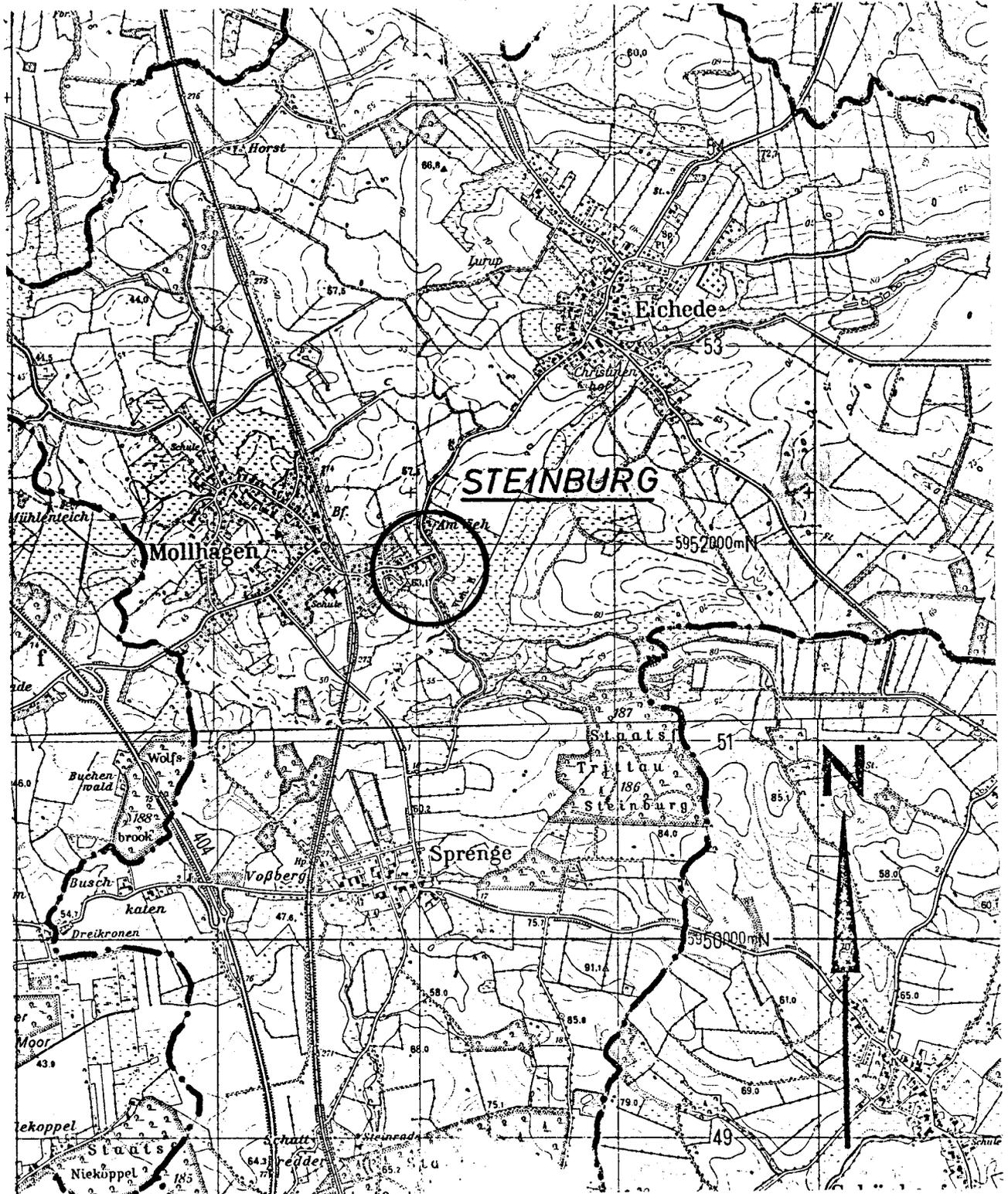


Gebiet: Ortsteil Mollhagen, nordwestlich Viehkatenstraße, südlich Eichedeer Straße

BEGRÜNDUNG

Planstand: **Z**. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Steinburg hat Anfang der 90er Jahre eine Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mollhagen für das Gebiet:

Ortsteil Mollhagen, nördlich und südlich, beiderseits der Eichedeer Straße (L 296)
Ortsausgang in Richtung des Ortsteiles Eichede sowie beiderseits Gärtnerweg

aufgestellt. Durch die Satzung wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil am Ortsausgang in Richtung Eichede klar bestimmt. Dies wurde durch die geänderte Linienführung der L 296 notwendig.

Aufgrund der tatsächlichen Situation südlich der Eichedeer Straße entsteht nunmehr das Erfordernis zur Änderung und Ergänzung der Satzung. Dadurch soll eine weitere Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Abrundungssatzung erfaßt nunmehr das gesamte Baugrundstück Eichedeer Straße 36 (Flurstück 32/3). Nach den nunmehr durch das dort ansässige Ingenieurbüro vorgetragenen Entwicklungsabsichten, soll eine räumliche Trennung der gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Wohnnutzung erfolgen. Dazu soll der südliche Grundstücksteil in die Satzung einbezogen und eine Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden.

Für die Abrundungsfläche werden einzelne Festsetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB sowie einzelne Gestaltungsvorschriften nach § 92 LBO vorgesehen:

- Gestaltung der Außenwände und Regelung der Dachneigung
- Bauweise
- Grundstückszufahrten
- Erhaltung von Bepflanzungen und
- Beschränkung einer Fläche für bauliche Anlagen.

Diese Festsetzungen ergänzen die Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB. Dies erscheint aufgrund der Randlage des unbebauten Bereiches erforderlich. Dadurch wird ein locker bebauter Grundstückszuschnitt und eine Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten erreicht. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Einfügung in den bebauten Bereich wird auf der Grundlage dieser Regelungen sichergestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinburg für den Ortsteil Mollhagen ist die überwiegende nördliche Teilfläche als Dorfgebiet ausgewiesen. Der Abrundungsbereich 1 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei einer beabsichtigten Neuauflistung des Flächennutzungsplanes wird die Abrundungsfläche entsprechend als Baufläche dargestellt.

Die vorhandene Kopfsteinpflaster Straße ist in der Denkmalkartei des Kreises Stormarn als Kulturdenkmal registriert. Durch die verkehrliche Anbindung des neuen Baugrundstücks dürfen die Kopfsteinpflasterung und die Nebenanlagen (Gräben, Böschungen, Sommerweg) nicht beeinträchtigt werden. Die Gestaltung der Grundstückszufahrt sollte deshalb mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises abgestimmt werden.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Satzungsgebiet ist überwiegend bebaut. Die Abrundungsfläche wird zur Zeit im Süden intensiv als Reitplatz (Nebengebäude als Schuppen genehmigt) sowie im Norden als Gartenland genutzt. Eine zusätzliche Baumöglichkeit erscheint aufgrund der vorhandenen Topographie und der ausgeprägten Gehölzpflanzungen (ausgewachsene Knicks, 8 m hohe geschlossene Baumreihe), die eine sehr gute Abschirmung des Bereiches darstellen, gegeben. Die städtebaulich bedeutsamen Knickpflanzungen sind im Bereich der Abrundungsfläche festgesetzt worden. Hier ist der Erhalt der Bepflanzungen vorgesehen. Ein dem Knick vorgelagerter Streifen von 3 m ist extensiv zu nutzen und darf nicht für Abgrabungen, als Lagerfläche oder für Versiegelungen in Anspruch genommen werden. Aufgrund des großen Maßstabes wurde auf eine zeichnerische Festsetzung des Knickschutzstreifens verzichtet. Die Regelung im Text erscheint ausreichend bestimmt. Auf die Schutzbestimmungen des § 15 b LNatSchG wird hingewiesen.

Für den Abrundungsbereich sind notwendige Grundstückszufahrten festgesetzt. Die bestehende südlich gelegene Zuwegung soll nicht mehr genutzt werden. Es wird unter Berücksichtigung des Baumbestandes eine neue Zufahrt vorgesehen. Eine erforderliche Genehmigung für den Knickdurchbruch wird im Rahmen der Baugenehmigung beantragt.

Rechtsgrundlage der Satzung bildet § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Regelungen des Maßnahmengesetzes werden für diese Abrundung nicht in Anspruch genommen. Insofern werden die Bestimmungen nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Eingriff / Ausgleich) nicht wirksam. Dennoch hat sich die Gemeinde detailliert mit den Belangen von Natur und Landschaft auseinandergesetzt. Die vorgesehenen Festsetzungen insbesondere zum Erhalt von Bepflanzungen erscheinen ausreichend.

3. Ver- und Entsorgung

Die beabsichtigte Bebauung kann an die vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde angeschlossen werden.

Der Wasser- und Bodenverband Süderbeste weist darauf hin, daß das Oberflächenwasser in das örtliche Regensiel eingeleitet werden soll, da sich in der Nähe das Schöpfwerk des Viehbachs befindet und diese Anlage nicht zusätzlich mit neuen Einleitungen belastet werden soll.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Abrundungssatzung der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 06.12.1995 und am 10.06.1996 gebilligt.

Steinburg, 09.07.96



J. Hupfeldt
Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

Detlev Stolzenberg
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT