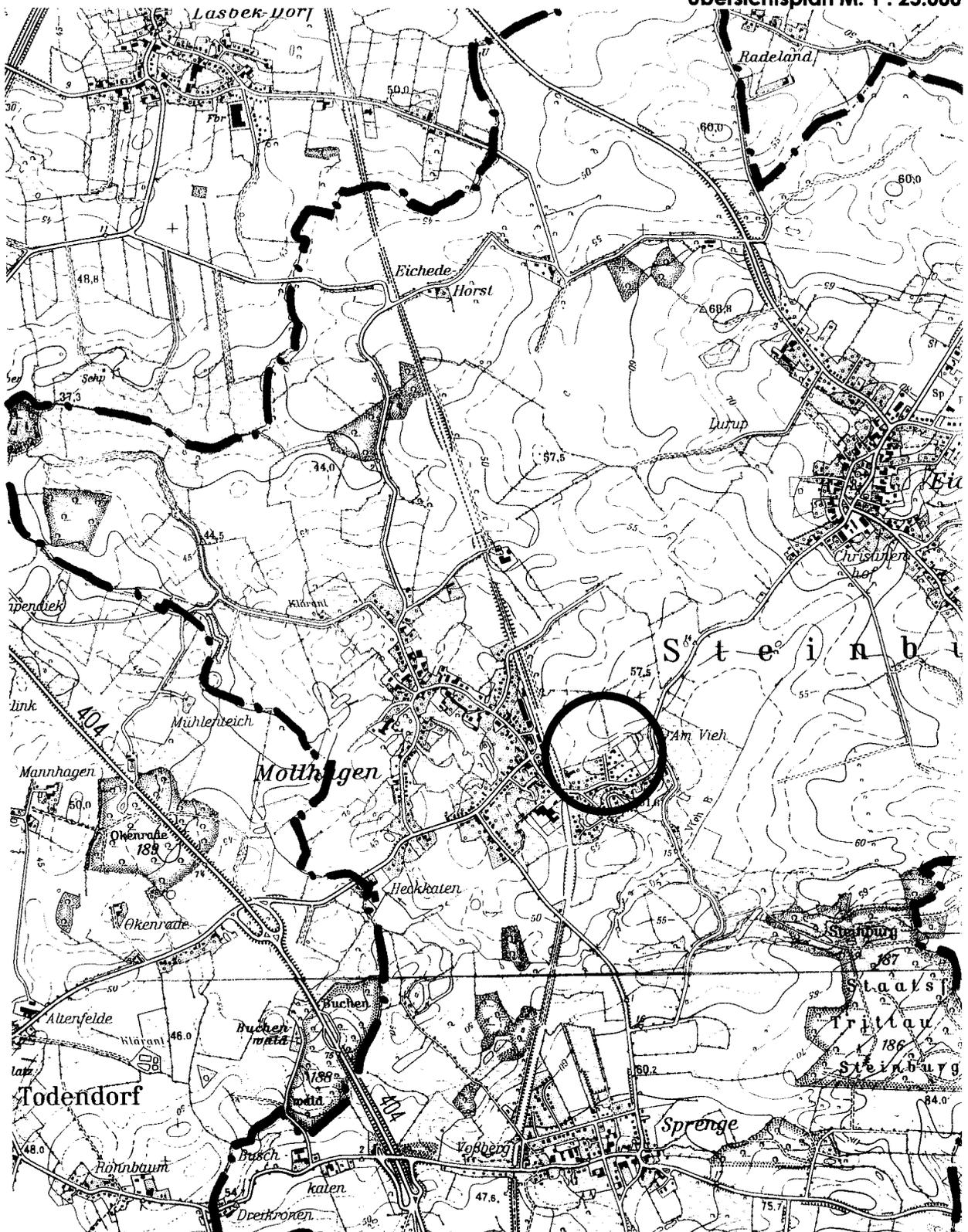


# BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	3
a.	Städtebau	3
b.	Immissionen/Emissionen	4
c.	Verkehrliche Erschließung	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
a.	Systematik und Grundlagen	5
b.	Eingriffssachverhalt und -bilanzierung	5
c.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	8
d.	Kosten für Ausgleich und Grünordnung	8
e.	Hinweise zur Landschaftspflege	8
5.	Billigung der Begründung	9

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

In der Gemeinde Steinburg liegt ein Bauantrag für ein Grundstück im Ortsteil Mollhagen, westlich des Gärtnerwegs vor. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohnhauses. Das Grundstück liegt außerhalb der rechtswirksamen Abrundungssatzung. Da sich gegenüber östlich des Gärtnerwegs ein bebauter Grundstück befindet, möchte die Gemeinde durch eine Ergänzung der Abrundungssatzung analog zur Ostseite des Gärtnerwegs den Bauwunsch unterstützen.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Auf die Darstellung der übergeordneten Planungsvorgaben wird verzichtet, da lediglich eine bestehende Abrundungssatzung um ein Baugrundstück erweitert wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass die geplante Erweiterung der Abrundungssatzung den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht widerspricht.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinburg für den Ortsteil Mollhagen ist die vorhandene Bebauung beidseitig des Gärtnerwegs als Dorfgebiet dargestellt. Der Einbeziehungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei einer beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die einbezogene Fläche entsprechend als Baufläche dargestellt. Die Änderungssatzung bedarf der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Stormarn.

## d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Mollhagens nördlich der Eichedeer Straße westlich des Gärtnerwegs am vorhandenen Wendeplatz. Der Einbeziehungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Gelände ist eben. Grünstrukturen finden sich nicht. Das Gebiet ist ca. 0,09 ha groß.

# 2. Planinhalt

## a. Städtebau

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde zu einer behutsamen Arrondierung der Ortslage um ein Grundstück erfolgt durch die Aufnahme der notwendigen Festsetzungen. Die festgesetzte überbaubare Fläche ordnet die mögliche Neubebauung der vorhandenen Bebauung

zu. Die max. zulässige Firsthöhe dient der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Bebauung zu erreichen und sie harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Fassadengestaltung, zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe) und zu Garagen und Nebengebäuden (Gestaltung in Anlehnung an Hauptbaukörper) getroffen. Zur Betonung besonderer Bauteile wie z. B. Friesengiebel, Gauben u. ä. sind Abweichungen in Material und Dachneigung zulässig. Anlagen zu Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig.

#### **b. Immissionen/Emissionen**

Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung und Auswirkungen auf die geplante Bebauung befinden sich in Nähe des Plangebietes nicht.

Bezüglich ggf. zu erwartenden Verkehrslärms werden aufgrund des Abstandes zur Eichedeer Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht erreicht. Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

#### **c. Verkehrliche Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich ist über den Wendepunkt am Ende des Gärtnerwegs erschlossen. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Aufgrund der Erfahrungen der Gemeinde wird die Anlage von mind. 2 Stellplätzen je Wohnung für erforderlich gehalten.

Der Ortsteil Mollhagen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3. Ver- und Entsorgung**

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

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle zu erfragen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist zwecks Koordinierung der Leitungsarbeiten frühzeitig eine Einbindung der Telekom AG erforderlich.

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

## 4. Naturschutz und Landschaftspflege

### a. Systematik und Grundlagen

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt aufgrund des geringen Planungsumfanges im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer deutlich verkürzten, der Planung angemessenen Form. Der Eingriffsbereich umfasst rund 0,09 ha, wovon etwa 150 qm für notwendige Ausgleichszwecke vorgesehen sind.

Die Fläche selbst besitzt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Die Flächengröße des Plangebietes liegt bei rund 0,09 ha, der Eingriffsbereich ist damit identisch. Gesetzlich geschützte Biotop nach LNatSchG oder andere ökologisch sensiblen Bereiche sind von der Planung nicht betroffen. Eine qualifizierte Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt daher in einer stark verkürzten Form durch einen Landschaftsplaner. Auf eine umfangreiche Darstellung der naturräumlichen Grunddaten wird aufgrund des Planungsumfanges verzichtet. Die Durchführung einer UVP ist aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten nicht notwendig.

Der Landschaftsrahmenplan trägt für den Ergänzungsbereich und die umliegenden Flächen keine Aussage. Im Landschaftsplan ist nördlich und westlich eine großflächige Siedlungsentwicklung empfohlen. Im Bestand befindet sich heute ausschließlich Acker unter normalen Randbedingungen. Angrenzende Nutzungen sind Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen.

### b. Eingriffssachverhalt und -bilanzierung

#### Eingriffssachverhalt:

Im Bereich der 2. Änderung und Ergänzung der Satzung wird auf einem Teil des Flurstücks 49/39 ein weiterer Bauplatz geschaffen. Die Eingriffsfläche umfasst rd. 0,10 ha. Darin enthalten ist eine Fläche für vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen von rd. 150 qm.

#### Eingriffsbilanzierung:

Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Es wird eine stark verkürzte Form zur Wahrung der Übersichtlichkeit gewählt.

Es wird davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung normalerweise nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist in der Regel also nicht notwendig. Aufgrund des geringen Eingriffsumfanges wird dieses Schutzgut nicht weiter betrachtet, zumal es nicht zu großflächigen Versiegelungen kommt.

Für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Arten und Lebensgemeinschaften** unterscheiden die Hinweise zu o.g. Erlass zwischen Flächen mit einer **allgemeinen Bedeutung** für den Naturschutz und solchen mit **einer besonderen Bedeutung** für den Naturschutz. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten. Dies trifft auf die Eingriffsfläche nicht zu.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist weitgehend auf die Schutzgüter **Boden, Wasser und Landschaftsbild** begrenzt.

**Boden:**

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist heute unversiegelt und wird als Acker genutzt. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen hier weitgehend intakt sind. Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Die geplante Versiegelung erfolgt in einer Größenordnung von max. rd. 150 qm. Da das Maß der baulichen Nutzung lediglich durch die Firsthöhe begrenzt ist, wird bei der Ermittlung der maximalen Versiegelung die Größe der überbaubaren Fläche zugrunde gelegt. Hinzugerechnet werden muss die zusätzlich mögliche Versiegelung von rd. 75 qm.

Minimierend wird die überbaubare Fläche auf rd. 150 qm begrenzt. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzung zu wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für die zusätzliche Versiegelung eine Minimierung vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da keine entsiegelbare Fläche zur Verfügung steht, muss eine Ersatz geleistet werden. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Entsprechend ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
1 Einzelhaus = rd. 150 qm	150	-	75
zusätzl. Versiegelung = rd. 75 qm	-	75	rd. 25
<b>Summe</b>			<b>100 qm</b>

**Durch die Ausweisung einer mindestens rund 100 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann rechnerisch ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.**

Wasser:

In der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein (1986) werden die Versickerungsmöglichkeiten im Bereich von Mollhagen als teilweise günstig dargestellt. Die Grundwas-

serneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach grundsätzlich möglich, steht allerdings in starker Abhängigkeit der kleinräumig anstehenden Bodenart. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche verringert.

Die Begrenzung der überbaubaren Fläche minimiert die mögliche Versiegelung auf dem Grundstück. Eine weitere Eingriffsvermeidung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen auf dem Baugrundstück und die Grundstückszufahrt erreicht.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser nicht vollständig kompensiert. Als weiterer Ausgleich wird pauschal die Hälfte des errechneten Ausgleichserfordernisses für das Schutzgut Boden ( $100 \text{ qm} \times 0,5 = 50 \text{ qm}$ ) für sachgerecht erachtet, da das anfallende oberflächlich abfließende Wasser teilweise der Kanalisation zugeführt wird.

**Durch die zusätzliche Bereitstellung einer rd. 50 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Anlage eines naturnahen Biotops kann der Eingriff in den Wasserhaushalt rechnerisch kompensiert werden.**

#### Landschaftsbild:

Der Eingriffsbereich grenzt im Norden und Westen an den freien Landschaftsraum, Sichtbeziehungen bestehen deutlich nach Norden, zumal der Bereich nördlich des Gärtnerweges leicht höhenexponiert ist. Im Westen liegt in ca. 200 m Entfernung der ehemalige Bahndamm, heute Radwanderweg, und dahinter der Schwerpunkt der Ortslage Mollhagen. Nach Nordosten ist in rd. 50 m Entfernung ein abschirmender Knick vorhanden. Östlich am vorhandenen Wendehammer liegt ein ebenfalls wohnbaulich genutztes Grundstück.

Die geplante Erweiterung der Satzung nördlich am Gärtnerweg führt zu einer Verschiebung des Siedlungsrandes Richtung Norden, wobei der Eingriff als relativ zu sehen ist, da schon ein Wendehammer existiert und gegenüber östlich ein Wohnbaugrundstück liegt. Weiterhin ist der Bereich nördlich und nordwestlich im gemeindlichen Siedlungsentwicklungskonzept als möglicher Erweiterungsbereich (Fläche 13) vorgesehen, im Landschaftsplan ist dort ebenfalls eine großflächige Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Dennoch wird in das bestehende Landschaftsbild durch das Vordringen der Bebauung in den freien Landschaftsraum eingegriffen.

Zur Eingriffsvermeidung in das Landschaftsbild wurde eine geringe überbaubare Grundstücksfläche sowie eine geringe Firsthöhe, auf den Bezugspunkt gerichtet, festgesetzt. Glänzende Dachdeckungen werden zudem ausgeschlossen. Die Möglichkeit zur Installation von Solaranlagen bleibt davon unberührt. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind geeignet, den Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend abzumildern. Es bleibt dennoch das Erfordernis zur Abschirmung nach Norden und Westen, auch wenn das Eingriffsgrundstück möglicherweise einmal innerhalb eines größeren Siedlungsentwicklungsbereiches liegen wird. Da eine entsprechende Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan jedoch noch nicht existiert, wird eine absehbare Bebauung im bauplanungsrechtlichen Verständnis, also in den nächsten 15 bis max. 20 Jahren, nicht angenommen. Die Gemeinde behält sich jedoch vor, den Ausgleich bei Realisierung der nördlich angedachten Bebauung „weiterzuschieben“, vorzugsweise in einen gemeindlichen Ausgleichsflächenpool.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild ist durch das Anpflanzen von abschirmenden Einzelbäumen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Es sollen mindestens sechs Obstgehölze alter Kultursorten als lineare Abschirmungspflanzung angepflanzt werden. Die

Pflanzstandorte sind in der Satzung vorgegeben. Nach Westen schirmt die geplante Maßnahmenfläche Obstwiese ab.

**Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kann durch das Anpflanzen von Einzelbäumen und die Positionierung der Ausgleichsfläche kompensiert werden.**

#### Arten und Lebensgemeinschaften:

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Bereich um eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz, da Ackernutzung im Bestand ist. Es liegen keine Biotope nach § 15a und b LNatSchG oder sonstige Flächen mit einer erhöhten Bedeutung für den Naturschutz im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe. Ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist folglich nicht anzunehmen.

#### Allgemeine Grünordnung:

Der Handlungsspielraum für die allgemeine Grünordnung ist aufgrund des Planungsumfangs durch die Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt.

### **c. Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß Punkt 1 der Hinweise zu o. g. Ausgleichserlass soll die Ausgleichsmaßnahme Obstwiese einen Doppelcharakter aufweisen und sowohl den Eingriff in das Landschaftsbild Richtung Westen, als auch den Ausgleich für die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt aufnehmen. Die Ausgleichsfläche weist eine Größe von rd. 150 qm auf.

### **d. Kosten für Ausgleich und Grünordnung**

Für die Ausgleichsmaßnahme müssen etwa 150,00 EUR pro Baum inkl. Pflanzung und Sicherung kalkuliert werden. Bei 10 Bäumen entstehen so ohne Flächenerwerb Kosten von etwa 1.500,00 EUR, hinzu kommt ein Anteil an den Einfriedungskosten von rd. 500,00 EUR. Ein Grunderwerb wurde außer acht gelassen.

### **e. Hinweise zur Landschaftspflege**

Folgende Hinweise sollten im Rahmen des allgemeinen Naturschutzes beachtet werden:

- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdrainagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Vor Bauantragstellung sind Bauherren in geeigneter Weise auf den Sachverhalt und die Beteiligung der Wasserbehörde hinzuweisen. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.
- Förderung extensiver Begrünung von Garagendächern durch Aufklärung und finanzielle Unterstützung der Bauherren.

- Förderung von Fassadenbegrünungen durch finanzielle Anreize und Beratungshilfen.
- Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz).
- Verwendung hauptsächlich heimischer Pflanzenarten in den Gärten

Es wird dringend empfohlen, grundsätzlich ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten; in Ziergärten sind diese Stoffe ohnehin verboten (§ 6 Pflanzenschutzgesetz vom 14. Mai 1998 i. V. m. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln).

### 5. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der 2. Änd. u. Ergänzung der Abrundungssatzung der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 19.06.2004 gebilligt.

Steinburg, 30. 6. 04



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

Planverfasser:


PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DIETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER