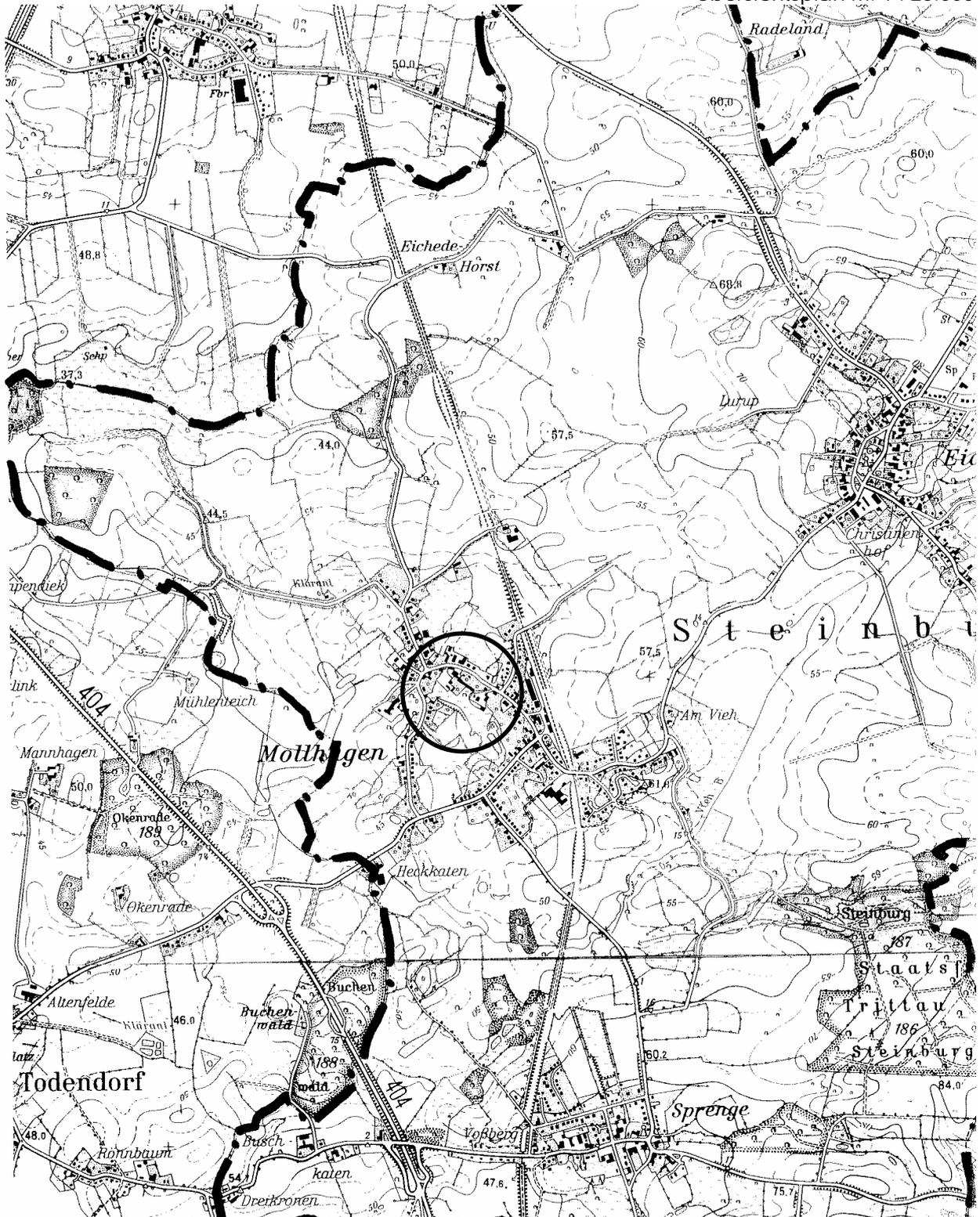


BEGRÜNDUNG

Planstand: . 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.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	3
3.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	4
c.	Altlasten	4
d.	Verkehrliche Erschließung	5
4.	Ver- und Entsorgung	5
5.	Kosten	5
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.	Billigung der Begründung	6

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Steinburg für den Bereich im OT Mollhagen südwestlich der Hauptstraße ist rechtsverbindlich. Das Gebiet ist weitgehend erschlossen und bebaut. Für ein bislang nicht bebautes Grundstück bestehen konkrete Bauabsichten zur Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben. Der Ursprungsplan setzt für das Grundstück den Ausschluss von Wohnbebauung aufgrund von Immissionen des benachbarten Gewerbebetriebs fest. Da das Betriebsszenario des Gewerbebetriebs sich verändert hat, wurde ein weiteres Schallgutachten eingeholt, dessen Ergebnisse den Ausschluss von Wohnnutzung nicht mehr erfordern. Daher soll der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert werden.

Diese Änderung berührt lediglich den Teil B (Text) in dem Sinne, dass die Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Wohnnutzung geändert wird. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan gelten unverändert fort.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Änderung nicht berührt.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg im OT Mollhagen gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Durch diese Änderung wird an den Grundaussagen und der Baugebietsausweisung des Ursprungsplanes nichts verändert. Gemäß § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im OT Mollhagen südwestlich der Hauptstraße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Das Gebiet ist erschlossen und entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes weitgehend bebaut.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird Wohnnutzung nun auch in einem Bereich ermöglicht, der aufgrund von Immissionen des benachbarten Betriebes bislang von einer Wohnnutzung ausgenommen war. Die Gemeinde reagiert mit dieser Änderung auf veränderte Bedingungen auf dem Gewerbegrundstück, die die Unzulässigkeit einer Wohnnutzung nicht mehr erfordern. Dieses ist durch ein aktuelles Schallgutachten nachgewiesen. Der Richtwert von 60 dB(A) wird eingehalten.

Trotz Einhaltung des Richtwertes ist für die nun zulässige Wohnnutzung darauf hinzuweisen, dass insbesondere in der Erntezeit mit Geräuschen aus dem benachbarten Betrieb gerechnet werden muss. Ebenso ist bei erneuten Veränderungen des Gewerbebetriebes zu beachten, dass die neu errichtete Wohnnutzung als schutzwürdige Nutzung zu berücksichtigen ist. Uneingeschränkte

Entwicklungen des Gewerbebetriebes sind aufgrund bereits jetzt schon in der Nachbarschaft vorhandener Wohngebäude jedoch ohnehin nicht möglich.

3. Planinhalt

a. Städtebau

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung an die veränderte Immissionssituation angepasst. Der im Ursprungsplan festgesetzte Ausschluss von Wohnnutzung in einem Teilbereich des MI-Gebietes aus Immissionsschutzgründen ist nicht mehr notwendig und entfällt.

Die 1. Änderung umfasst lediglich den Teil B (Text) mit vorgenannter Änderung. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan gelten unverändert fort.

b. Immissionen/Emissionen

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Steinburg wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes ein Schallgutachten zur Verträglichkeit des angrenzenden landtechnischen Lohnunternehmens erstellt. Ausgehend von der Betriebssituation kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass in einem Teilbereich des Plangebietes keine Wohnnutzung möglich ist. Entsprechende Festsetzungen wurden im Ursprungsplan getroffen.

Inzwischen bestehen für das betroffene Grundstück konkrete Bauabsichten zur Errichtung eines Bürogebäudes mit einer Wohnung. Da sich auf dem Gelände des landtechnischen Betriebes zwischenzeitlich Veränderungen ergeben haben, wurde das damalige Schallgutachten aktualisiert. Der Richtwert von 60 dB(A) wird mit 59 dB(A) nun unterschritten, so dass auch eine Wohnnutzung möglich wird. In diesem Gutachten wird trotz Einhaltung des Richtwertes empfohlen, bei Wohnnutzung im Hinblick auf einen Außenwohnbereich die Errichtung einer Abschirmwand in Sichthöhe als Grenzbebauung vorzunehmen, da die zeitweiligen Pegelwerte bei den lautereren Arbeiten in der Betriebsaison eine herausgehobene akustische Auffälligkeit darstellen.

Werden Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle ausgerichtet, kann der Einbau von Fenstern mit schallgedämmten Lüftungen sinnvoll sein.

c. Altlasten

Im östlichen Teil des Plangebiets ist eine Altlastenverdachtsfläche vorhanden. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich um einen ehemaligen Teich, der mit Müll aufgefüllt wurde. Die ca. 600 qm große Fläche wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gutachterlich untersucht (Büro für angewandte Geowissenschaften GmbH).

Für die westlichen Nachbargrundstücke der Altablagerungen ergeben sich keine schadstoffbedingten Einschränkungen für die geplante Nutzung. Im Bereich der Altablagerung ist eine Grundwassergefährdung nicht erkennbar. Eine Sanierung der Altablagerung ist nicht erforderlich. Im Falle einer Ausschachtung ist der Aushub getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Da der vorhandene Oberboden für eine Gartengestaltung nicht kulturfähig ist, wird in jedem Fall ein entsprechender Mutterbodenauftrag erforderlich. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, die verunreinigten Bereiche mit unbelastetem Boden in einer Mindestmächtigkeit von 0,5 m abzudecken. Damit wird der sich aus § 4 BBodSchG ergebenden Pflicht zur Gefahrenabwehr hinreichend Rechnung getragen.

Nutzungen (wie z.B. der Ernährung dienender Pflanzenanbau) der belasteten Substrate unterhalb des aufzubringenden Bodens sind auszuschließen. Im Bereich von Spielsandkisten o. ä. ist an der Basis des Bodenauftrags eine Grabesperre (Vlies o. ä.) einzubauen. Im Falle von Unterkellerungen ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des gesunden Wohnens und Arbeitens durch Emissionen aus der Bodenluft zu befürchten sind.

Gebäude und bauliche Anlagen müssen vorsorglich so ausgeführt werden, dass es nicht zur Ausbildung von Gasfallen kommt. Im Gründungsbereich ist, falls unter der Bodenplatte nicht planmäßig Hohlräume verbleiben, ein Polster aus gaswegsamem Sand einzubauen und nach außen mit hinreichender Lüftung zu versehen. Alternativ kann eine Bauweise mit belüfteten Fundamenten zur Ableitung eventueller Bodenluftemissionen zur Anwendung kommen. Bei Pfahlgründungen sind die dichtende Wirkung der Sohlschichten unter der Altablagerung zu erhalten und Schadstoffverschleppungen zu vermeiden. Weiterhin sind Vorkehrungen zur Sicherung von Leitungen gegen Bodensetzungen oder Setzungsdifferenzen zu treffen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahren werden entsprechende Nachweise dem Kreisumweltamt vorzulegen sein. Die Gutachten können unter Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen neben der Begründung eingesehen werden.

d. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist durch diese Planänderung nicht betroffen.

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten:

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Da diese Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Art der Nutzung betrifft, sind Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht betroffen.

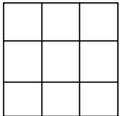
7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1. Änderung der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 08.12.2004 gebilligt.

Steinburg,

Bürgermeister

Planverfasser:



P L A N L A B O R
S T O L Z E N B E R G
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER