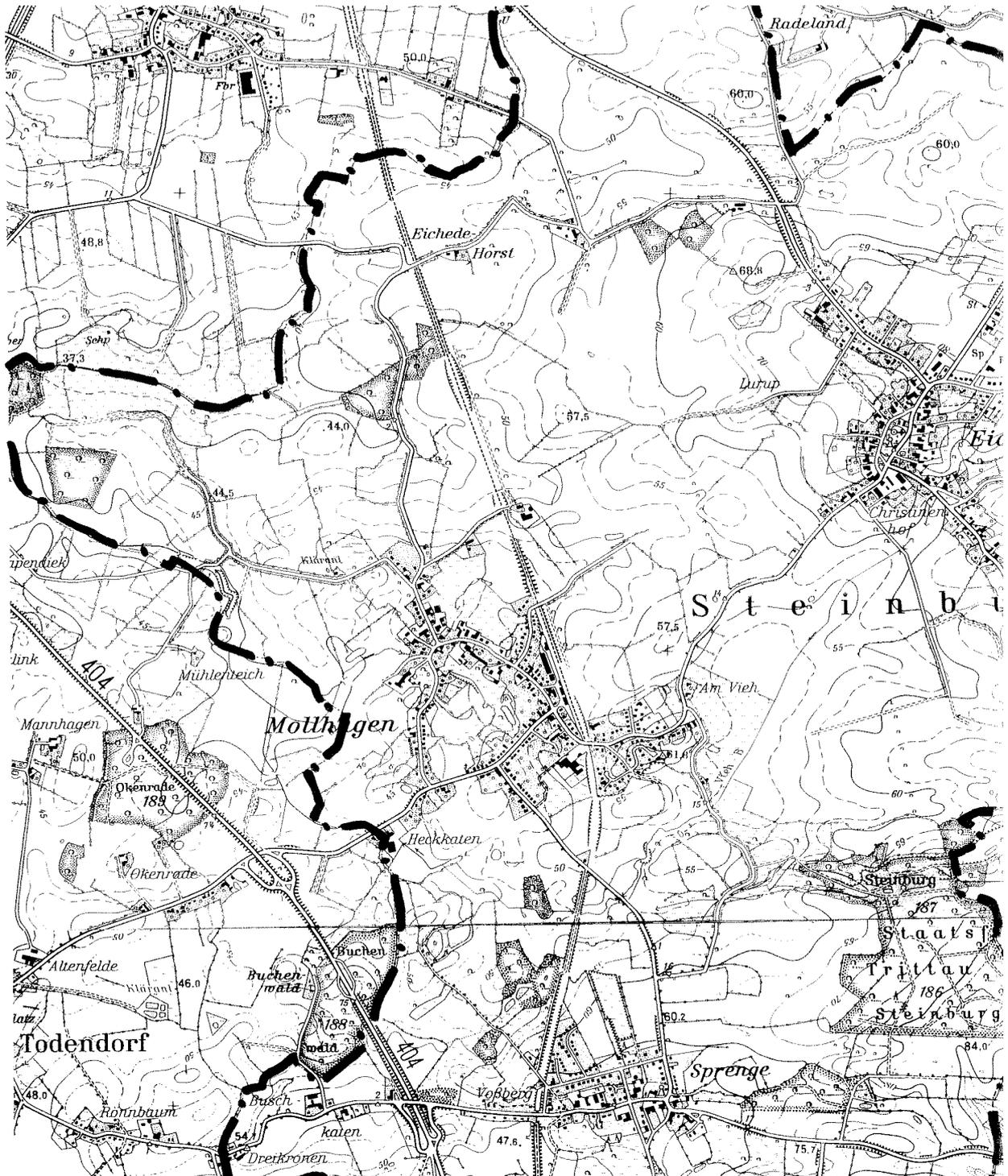


BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Immissionen
- c. Altlasten
- d. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Naturschutz und Landschaftspflege

5. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der an der Hauptstraße in Mollhagen ansässige landwirtschaftliche Betrieb Haase beabsichtigt auszusiedeln. Aufgrund der strukturellen Veränderungen in der Landwirtschaft, ist eine Betriebs-erweiterung und Modernisierung erforderlich. Zudem beabsichtigt der Sohn, den elterlichen Hof fortzuführen, so daß langfristige Betriebsperspektiven benötigt werden. Aufgrund der allmählich an den Hof herangerückten Wohnbebauung kam es bereits in der Vergangenheit zu Konflikten. Um die Aussiedlung wirtschaftlich realisierbar zu gestalten wird eine bauliche Folgenutzung der Hofflächen angestrebt.

Die Gemeinde Steinburg unterstützt die Bemühungen des Betriebes zur Aussiedlung. Zwar sind landwirtschaftliche Betriebe wesentlicher und prägender Teil der dörflichen Strukturen, aber aufgrund der Immissionskonflikte und der Erweiterungsbedürfnisse wird eine Aussiedlung für notwendig erachtet. Bei der Folgenutzung des Betriebsgrundstücks soll durch den Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung gesichert und die Vermeidung neuer Konflikte vermieden werden.

Bei dem Umfang der künftig entstehenden Bebauung, sowohl zur Bebauungstiefe sowie zum Maß der baulichen Nutzung, orientiert sich die Planung an den Maßstab des Zulässigkeitsrahmens des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Rahmen eines detaillierten städtebaulichen Vertrages werden Einzelheiten zur Erschließung, zur Kostenträgerschaft sowie zur Konfliktvermeidung zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Gemeinde vereinbart.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Steinburg liegt nach den Zielsetzungen des Regionalplanes I innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg im Achsenzwischenraum. Danach soll sich die Siedlungstätigkeit am örtlichen Bedarf orientieren. Für den Planungszeitraum von 1995 bis 2010 werden der Gemeinde 20% Zuwachs an Wohneinheiten zugestanden. Die Gemeinde strebt lediglich eine angemessene Entwicklung an und hält diese Entwicklungsgrenzen ein. Daneben werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Wohneinheitenzuwächse nach § 34 BauGB begrenzt. Von daher geht die Gemeinde davon aus, daß Ziele der Landesplanung und Raumordnung dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Stand September 1998) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zielerstellungen. Lediglich im Nordosten der Ortslage ist ein Baudenkmal verzeichnet, im Westen beginnt in einer Entfernung von ca. 500 m ein Landschaftsschutzgebiet, der Viehbach als Nebenverbundachse im Biotopverbundsystem verläuft ebenfalls dort. Der „Landschaftsökologische Beitrag zur Landschaftsrahmenplanung“, die Karte „Entwicklungsräume für Vorrangflächen für den Naturschutz -Biotopverbundsystem-“ (6/1990), hat für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Einträge.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Steinburg (März 1998) zeigt als wertvolle Landschaftsbestandteile im Bestand die vorhandenen Knickstrukturen nach § 15b LNatSchG im Südosten und Süden. Ansonsten ist das Gebiet als stark versiegelte Hoffläche und teilweise als Intensivgrünland eingeordnet.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet nur das Entwicklungsziel der Abgrenzung der Siedlungsentwicklung etwa in Höhe des Grabens an der südlichen Plangebietsgrenze. Textlich wird in einer Einzelflächenbeurteilung darauf hingewiesen, daß die bestehenden

Gehölzstrukturen in den Randbereichen erhalten werden sollen. Ein Abstand zum Graben sollte ebenfalls eingehalten werden. Es wird weiterhin empfohlen, mit einer Bebauung nicht weiter als auf den benachbarten Grundstücken nach Süden zu dringen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg wurden für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Mollhagen, Sprenge und Eichede getrennte Flächennutzungspläne aufgestellt. Für den OT Mollhagen gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Darin wird der für eine Bebauung vorgesehene Bereich etwa zur Hälfte als Mischbaufläche ausgewiesen, die andere Hälfte wird als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. In der sich parallel in der Aufstellung befindlichen 7. Flächennutzungsplanänderung wird für das Plangebiet Mischbaufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde geht davon aus, daß der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

d. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt die ehemaligen Hofflächen des landwirtschaftlichen Betriebes Haase im Ortsteil Mollhagen südwestlich der Hauptstraße. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,1 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	südliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße
im Osten:	östliche Grenzen der Flurstücke 38/3, 45/3 u. 45/10
im Süden:	südliche Grenzen des Flurstückes 45/10
im Westen:	westliche Grenzen der Flurstücke 45/10 u. 38/3

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet südwestlich der Hauptstraße beherbergt den landwirtschaftlichen Betrieb Haase, der nun ausgesiedelt werden soll. Auf dem Areal gibt es zwei Wohnhäuser und zahlreiche Stallanlagen, zwei Güllebehälter und einen alten verfüllten Teich. Außer den Wohnhäusern und dem Baumbestand am Rande des Geltungsbereichs werden alle zum Betrieb gehörenden Anlagen zugunsten der Entwicklung eines kleinen Baugebietes aufgegeben. Es werden insgesamt dreizehn neue Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 500 qm geschaffen. Dabei werden die straßenzugewandten Grundstücke etwas kleiner (480-500 qm) und die in den Randbereichen zur freien Landschaft liegenden etwas größer bemessen (590-660 qm). Die Erschließung erfolgt über zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und eine als Wohnstraße gestaltete Verkehrsfläche jeweils von der Hauptstraße aus.

Die Straßenrandbebauung der Hauptstraße Mollhagens ist von einer gemischten Struktur geprägt. Durch die Zulassung dieser Nutzungen innerhalb des B-Plan Nr. 10 soll dieser dörflich geprägte Charakter fortentwickelt werden können. Die Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Hauptstraße als Mischgebiet festgesetzt, um hier den dörflichen Charakter zu unterstreichen. Zur Wahrung der kleinräumigen Bebauungsstrukturen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Zur Vermeidung großflächiger Ein-

zelhandelsbetriebe mit entsprechendem Verkehrsaufkommen sind Einschränkungen auf Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen vorgesehen. Vergnügungsstätten sollen in diesem noch sehr dörflich geprägten Bereich Mollhagens ebenfalls nicht entstehen, um die ursprünglichen Strukturen zu bewahren. Aufgrund der Immissionen des östlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebes wird für einen kleinen Teilbereich im Mischgebiet die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Für den südlichen Teil des Plangebietes im Übergang zur unbebauten Freifläche erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet. Dieser Bereich soll vorrangig dem Wohnen dienen, so daß die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung läßt mit einer GRZ von 0,25 bei einem Vollgeschoß und einer Firsthöhe von max. 9 m dörfliche Einfamilienhäuser, aber auch kleinere gewerbliche Nutzungen zu. Größere Verdichtungen sollen hier nicht entstehen. Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche kann der jeweils zu den Grundstücken zugehörige Teil der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hinzugerechnet werden.

Für die nach § 19 (4) BauGB anzurechnenden Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist eine Erhöhung bis zu 80% der zulässigen Grundfläche zzgl. der Befestigung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vorgesehen. Dies erscheint gerechtfertigt, da die Gemeinde eine höhere Anzahl von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken für erforderlich hält.

Die festgesetzte Bauweise mit nur zulässigen Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit einzelnen überbaubaren Flächen dokumentiert den Planungswillen der Gemeinde, Hausgruppen und größere Mehrfamilienhäuser zu vermeiden. Zum Freibereich im Süden und bei den durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücken sind nur Einzelhäuser zulässig, um das Landschaftsbild zu bewahren bzw. die sparsame Erschließung nicht übermäßig zu belasten. Unterstützend ist hierzu auch eine Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Zulässig ist eine Wohnung je Wohngebäude und nur bei Einzelhausbebauung kann eine typische Einliegerwohnung eingerichtet werden. Um unerwünschte Verdichtungen zu verhindern, erfolgt außerdem eine Festsetzung zu Mindestgrundstücksgrößen.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zum Gebäudebestand zu erreichen und sie harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe), zu Fassaden (Material) sowie Einfriedungen getroffen. Holzhäuser sollen im Straßenrandbereich der Hauptstraße zugunsten landschaftstypischer Baugestaltung nicht entstehen. Ein ansprechendes Erscheinungsbild soll außerdem durch die Regelung zu Doppelhäusern und zur Anpassung von Garagen und Nebengebäuden an den Hauptbaukörper erreicht werden.

b. Immissionen

Landwirtschaft

Nördlich der Hauptstraße befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Möller. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom TÜV Nord ein Gutachten zu den vorhandenen und nach einer beabsichtigten Betriebserweiterung zu erwartenden Geruchsmissionen erarbeitet. Eine Intensivtierhaltung besteht an diesem Standort nicht. Aus dem Gutachten geht her-

vor, daß für das Plangebiet die Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete deutlich unterschritten werden. Das Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden.

Gewerbe

Östlich des Plangebiets befindet sich der Gewerbebetrieb Moß. Es handelt sich um ein „landtechnisches Lohnunternehmen“, welches mit eigenem Maschinenpark Erntearbeiten auf landwirtschaftlichen Flächen anderer Betriebe durchführt. Darüber hinaus werden Tiefbauarbeiten angeboten. Die von dem Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen wurden eingehend in einem Gutachten des TÜV Nord (mit Ergänzung) untersucht. Entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens ist im Bebauungsplan eine Fläche mit Ausschluß von Wohnnutzung festgesetzt. Dadurch wird dem Fahrzeugverkehr schwerer Fahrzeuge in der Nachtzeit während der Ernte Rechnung getragen. Für Reinigungsarbeiten (Luftdruck) und Reparaturen werden im Gutachten Hinweise gegeben. Diese Auflagen (Schließen des Hallentores während lauter Arbeiten, Lärmabschirmung des Reinigungsplatzes) werden vom Betrieb Moß beachtet. Diese Maßnahmen sind bereits heute aufgrund der naheliegenderen Wohngebäude erforderlich. Weitere Einschränkungen ergeben sich nicht. Durch die Regelungen des Bebauungsplanes will die Gemeinde künftige Konflikte zwischen dem Betrieb und der neuen Bebauung vermeiden. Gleichzeitig soll der Betrieb in seinem Bestand nicht gefährdet werden. Das TÜV-Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden.

Verkehr

Nördlich des Plangebiets verläuft die Hauptstraße (K 34). Für die K 34 liegen in der Dorflage keine Zählwerte zur Verkehrsstärke vor. Auf den nächstgelegenen Landesstraßen (L 92 und L 296) liegt ein DTV-Wert von 1.850 Kfz/24 Std. (L 92) und 2.200 Kfz/24 Std. (L 296). Selbst bei einem angenommenen DTV-Wert von 2.000 Kfz/24 Std. für die K 34 werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Mischgebiete (tagsüber 60 dB (A), nachts 50 dB (A)) nicht erreicht. Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr sind nicht erforderlich.

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. Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und eine Wohnstraße von der Hauptstraße aus erschlossen. An der Hauptstraße ist ein Müllsammelplatz festgesetzt, so daß ein Befahren der Straße mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Mülltonnen sind am Abfuhrtag an der Hauptstraße bereitzustellen. Für PKW ist eine Wendemöglichkeit gem. EAE am Ende der Stichstraße gegeben.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf der Hauptstraße sind Sichtfelder mit entsprechender Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem sind zur Hauptstraße keine Grundstückszufahrten mit Ausnahme der bestehenden Zufahrten und der beiden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sollen in den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße integriert werden. Diese Unterteilung der Verkehrsfläche dient gleichzeitig der Verkehrsberuhigung. Ein Parken von Fahrzeugen im Kurvenbereich der Hauptstraße stellt sich verkehrgefährdend dar. Aufgrund der Erfahrungen der Gemeinde zur Anzahl der Fahrzeuge je Wohnung wird die Forderung erhoben, je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken bereitzustellen.

3. 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 Mollhagen erfolgt im Trennsystem. Entsprechende Anschlußleitungen an die Vorflutsysteme sind herzustellen.

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 Schlesweg sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen. Bezüglich des Kleinverteilerkastens ist vor Baubeginn der Bezirk Reinfeld, Tel. 04533/70510 rechtzeitig zu benachrichtigen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom. Die Verlegung neuer Leitungen wird erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau und die Koordination mit anderen Versorgungsträgern ist das Bezirksbüro Netze 83, Lohgerberstr. 9, 23556 Lübeck, Tel. 0451/4884640 frühstmöglich zu benachrichtigen.

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

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Allgemeines:

Die Gemeinde Steinburg ist geomorphologisch dem Naturraum des Stormarer Moränengebietes, einem Teillandschaftsraum des Schleswig-Holsteinischen Hügellandes, zuzuordnen. Kennzeichnend sind teilweise starke Reliefunterschiede, die hauptsächlich durch die Weichsel-Eiszeit in Form von Stauch- und Endmoränen ausgebildet wurden. Die Niederschläge liegen in diesem Bereich zwischen 650 und 750 mm/a, als PNV (Potentiell natürliche Vegetation) würde sich Waldmeister-Buchenwald mit Flattergras-Buchenwald im kleinräumigen Wechsel ausbilden. Böden sind Braunerden und Pseudogleye, Bodenarten sind überwiegend Lehm. Im südlichen Teil des Gemeindegebietes finden sich in kleineren Teilbereichen auch Anmoor- und Niedermoorböden sowie Rosterden (Braunerde-Podsol) über Lehm.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Aussagen, insbesondere der des Landschaftsplanes (vgl. Punkt 1b), widerspricht die geplante Bebauung den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht.

Hinsichtlich der Frage, ob eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist, bleibt festzuhalten, daß es zwar im südlichen Plangeltungsbereich zu einer Nutzungsänderung der Fläche kommt, dieses jedoch noch ein Bereich ist, der dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB zugeordnet wird. Dies trifft auch für die beiden südwestlichen Baugrundstücke zu, da das Nebengebäude (mit dem Einschrieb P02) nordwestlich dieser geplanten Grundstücke wohnbaulich genutzt wird und eine gedachte Verbindung nach Südwesten zum Wohnhaus Hauptstraße 21 die beiden geplanten südlichen Baugrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Die landschaftsplanerische Begleitung dieses Bauleitplanverfahrens beschränkt sich also auf die Flächenuntersuchung hinsichtlich einer eventuellen Beeinträchtigung vorhandener Biotopstrukturen, allgemein grünordnerische Maßnahmen und allgemeine landschaftsplanerische Zielset-

zungen zur Minderung negativer Auswirkungen einer ansonsten nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Planung.

Bestand:

Die stark versiegelte Hoffläche entlang der Hauptstraße umfaßt etwa 8.800 qm und ist größtenteils versiegelt. Im straßennahen Bereich stehen zwei Wohnhäuser, eines davon neueren Datums. Besondere Vegetationsstrukturen finden sich in diesen Ziergärten nicht. Nach Osten hin wird die Hoffläche durch eine ortsbildprägende Baumreihe mit Buchen und Birken im Wechsel abgegrenzt. Aufgrund der Nutzungsintensität und Nutzungsart ist mit Beeinträchtigungen des Bodens und des oberflächennahen Grundwassers auszugehen. Der südliche Teil des Geltungsbereichs bis hin zum Graben wird intensiv als Weide genutzt, in den Randbereichen fällt ein Nitrophytensaum auf, der die grundsätzliche Nährstoffversorgung der Fläche gut widerspiegelt. Die Fläche umfaßt rund 4.000 qm. Nach § 15a LNatSchG geschützte Biotope kommen im gesamten Plangebiet nicht vor.

Knicks nach § 15b LNatSchG kommen an der südöstlichen und südlichen Grenze hinter dem Graben vor. Der erstgenannte Knick besteht im nördlichen Abschnitt fast nur aus Baumaufschlängen der Arten Esche, Ahorn und Wildkirsche, erst im südlichen Abschnitt finden sich wenige Straucharten wie Schwarzer Holunder, Flieder u.a.. Der Knick ist etwa 2,6 m breit, 2-reihig und ebenerdig. Der zweite Knick an der südlichen Plangebietsgrenze liegt etwas erhöht an der südlichen Grabenböschung, hat einen teilweise degradierten Wall und beherbergt wenige Arten. Dies sind hauptsächlich Hasel, Weißdorn, Zitterpappel und diverse Weiden. Im Grabenböschungsbereich (südlich) finden sich noch Aufschläge der Arten Spitzahorn, Zitterpappel, Stieleiche und Esche. Angrenzende Nutzungen sind im Norden, Westen und Osten Wohnbebauung und dörflich geprägte Gewerbebetriebe. Im Süden grenzen Grünlandnutzungen hinter einem Knick an. Historische Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG kommen außer den angesprochenen Knicks im Plangebiet nicht vor.

Grundsätzliche Minderungsmaßnahmen zur schonenden Umnutzung der Fläche:

Neben der geringen GRZ von 0,25 und der nur eingeschossigen Baumöglichkeit mit einer max. Firsthöhe von 9 m wird festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Für die beiden südlichen Baugrundstücke wird Einzelhausbebauung festgesetzt, da dort der Abgrenzungsbereich zur freien Landschaft bzw. dem Außenbereich dokumentiert werden soll. Weitere gestalterische Festsetzungen sollen eine schonende Einpassung der Neubebauung in das Ortsbild Mollhagens gewährleisten.

Zu den weiteren allgemeinen Minderungsmaßnahmen der geplanten Bebauung gehört die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die GFL-Rechte, Stellplätze, Wege und Zufahrten. Daneben werden konzeptionell Abstände zu den vorhandenen, schützenswerten Strukturen eingehalten.

Allgemeine Grünordnung:

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung werden Erhaltungsgebote für Vegetationsstrukturen ausgesprochen. Die Knicks in den Randbereichen erhalten einen Schutzstreifen von 3 m Breite, der zu einer extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln ist. Die Lücke zwischen bestehendem Knick und der Buchen-Birken-Baumreihe ist mit diesen Baumarten zu schließen.

Zur ökologischen Aufwertung dieses vergleichsweise kleinteiligen Neubaugebietes wird festgesetzt, daß pro Baugrundstück ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen ist¹.

¹ zu beziehen z.B. über Meinolf Hammerschmidt, Waldweg 2 / Winderatt, 24966 Sörup, Tel. 04635 / 2745

Als weitere Maßnahme wird festgesetzt, daß auf der privaten Grünfläche (Wiese/Weide) weitere insgesamt acht hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte anzupflanzen sind. Dies wird für angemessen erachtet, da die beiden südlichen Baugrundstücke dieses Plangeltungsbereiches direkt an der Grenze zwischen Außenbereich und Innenbereich liegen. Genaue Pflanzstandorte werden dem künftigen Eigentümer überlassen, es wird jedoch eine flächig gleichmäßige, lockere Bepflanzung angeregt. Dabei ist darauf zu achten, daß ein 10m breiter Streifen entlang des Grabens für entsprechende Unterhaltungsarbeiten freigehalten wird. Bei einer Weidenutzung sind die Jungbäume entsprechend gegen eventuellen Verbiß zu sichern.

Hinsichtlich der Abgrenzung der Bebauung zur freien Landschaft hin bleibt anzumerken, daß die bestehenden Knicks das Gebiet fast vollständig abschirmen. Die angesprochene Lückenschließung zwischen Knick und Baumreihe vervollständigt dieses Ziel der Abschirmung.

Für die Knickschutzstreifen werden im Planwerk unter den „Empfehlungen zur Landschaftspflege“ Handlungsanweisungen und Empfehlungen gegeben. Grundsätzlich sollten diese Streifen auch durch einfachen Draht abgegrenzt werden um eine dauernde Nutzung ausschließen zu können.

Weiterer Handlungsspielraum für Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes wird nicht gesehen.

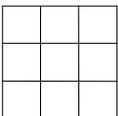
5. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 13.09.1999 gebilligt.

Steinburg,

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG

ARCHITEKTUR - STÄDTBAU - LANDSCHAFT

DPL. ING.

DETLEV STOLZENBERG

FREISCHAFFENDER ARCHITEKT