



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

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

### 2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen
- d. Erschließung

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Steinburg erfasst einen Bereich des Ortsteil Mollhagens westlich des Fasanenweges. Der Bereich östlich des Fasanenweges ist sehr gleichmäßig durch Einzelhausbebauung auf relativ einheitlichen Grundstücken geprägt. Die westliche Seite des Fasanenweges hingegen ist locker und unregelmäßig bebaut. Sie soll durch diese Bebauungsplanaufstellung städtebaulich geordnet und die unbebauten Bereiche für den örtlichen Baulandbedarf genutzt werden.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Steinburg liegt nach den Zielsetzungen des Regionalplanes I innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Die Gemeinde liegt im Achsenzwischenraum. Danach soll sich die Siedlungstätigkeit am örtlichen Bedarf orientieren. Der Umfang der geplanten baulichen Entwicklung erscheint relativ gering und ist bereits weitgehend über eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB abgedeckt. Insofern geht die Gemeinde von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus.

## 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. Der nördliche Teil des Plangebiets ist als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Die übrigen Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine behutsame städtebauliche Entwicklung westlich des Fasanenweges wird aus Sicht der Fachplanungen Landschaftsplan und Siedlungsentwicklungskonzept für vertretbar angesehen. Die Gemeinde hat daher die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Mollhagen beschlossen. Hierin werden im Straßenrandbereich des Fasanenweges Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. Die Abweichung zu einem nördlichen Teilgebiet (Gemischte Baufläche) wird im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert in Wohnbaufläche. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellt. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

## d. Plangebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet einen Bereich im Ortsteil Mollhagen westlich des Fasanenweges. Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete, die Grün- und Maßnahmenflächen sowie eine Feldzufahrt als Fläche für die Landwirtschaft. Der Straßenrandbereich wird bereits überwiegend baulich genutzt. Ein zweiter Teil des Plangebietes liegt ca. 150 m westlich, an der westlichen Grenze des Flurstücks 2/8, und umfasst eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,3 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	südliche Grenze des Flurstückes 69/2
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie Fasanenweg
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie Heckkatzen
im Westen:	tlw. die Flurstücke 62/3, 62/5 und 62/6, südliche Grenze des Flurstückes 2/8, die westliche Grenze des Flurstückes 62/5 nach Norden fortsetzend (tlw. Flurstück 2/1), die westliche Grenze des Flurstückes 2/7 nach Norden fortsetzend (tlw. Flurstück 2/8), östliche Grenze des Flurstückes 1/4 und tlw. 1/4.

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Der Plangeltungsbereich erstreckt sich entlang der westlichen Seite des südlichen Fasanenweges. Der östliche Bereich des Fasanenweges ist ausschließlich durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Die Bebauung und die Grundstückszuschnitte sind relativ gleichmäßig und erreichen eine GRZ von bis zu 0,2. Ein Planungserfordernis wird hier zur Zeit nicht gesehen. Die westliche Straßenseite stellt sich vielfältiger dar. Aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind Gebäude entstanden, die bereits ein eigenständiges Gewicht besitzen. Baugenehmigungen für bestehende Lücken sind bereits erteilt worden. Darüber hinaus besteht Erweiterungsbedarf für einen ortsansässigen Betrieb. Durch den Bebauungsplan sollen die Baumöglichkeiten geordnet und fortentwickelt werden.

Für ein Grundstück ist eine überbaubare Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil vorgesehen worden. Diese Fläche dient der Erweiterung eines auf der gegenüberliegenden Seite des Fasanenweges befindlichen Betriebes. Dazu soll eine Halle zur Lagerung von Antiquitäten und Kommunikationsbedarf errichtet werden. Das Hineinrücken der Halle in den rückwärtigen Grundstücksbereich stellt orts- und landschaftsplanerisch einen nicht optimalen Standort dar. Die Erweiterung hält jedoch noch einen vertretbaren Rahmen ein, der durch die ehem. Hofstelle bereits überprägt ist. Diese Baumöglichkeit wird spezifisch auf den vorhandenen Betrieb abgestellt. Eine Wohnbebauung soll an diesem Standort deshalb nicht zugelassen werden.

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung der Gemeinde, entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung eine Wohnnutzung fortzuentwickeln. Nicht störende Gewerbebetriebe können zugelassen werden. Tankstellen werden ausgeschlossen, um der Kleinteiligkeit und Erschließungssituation gerecht zu werden. Für die rückwärtige Baumöglichkeit (WA1) werden Wohngebäude ausgeschlossen. Hier soll lediglich für den bestehenden Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden. Wohngebäude sollen nicht in der zweiten Reihe und in dieser Größenordnung entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Eine ungewollte Verdichtung am Ortsrand wird damit verhindert. Die GRZ entspricht dem Maß der östlich des Fasanenweges liegenden Baugrundstücke, so kann ein homogen bebautes Gebiet entstehen. Im WA1-Gebiet wird die überbaubare Fläche mit einer max. Grundfläche von 500 qm begrenzt, um den Maßstab der übrigen Bebauung nicht zu sprengen. Die Obergrenze der Baunutzungsverordnung wird eingehalten.

Die zulässige Einzelhausbebauung in Verbindung mit der maximal zulässigen First- und Sockelhöhe gewährleistet die Einfügung der Neubebauung in die Umgebung. Dabei wurde darauf geachtet, dass sich die Halle nicht über die übrige Bebauung heraushebt. Die überbaubaren Flächen werden durch einzelne Baufenster vorgegeben, die eine untypische Bebauung mit Reihen- oder Kettenhäusern verhindert.

Um die bestehende Bebauungsstruktur zu erhalten und typische Mehrfamilienhausarchitektur zu vermeiden, wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt. Eine Ausnahme für das erhaltenswerte Gebäude wird vorgesehen, um eine vernünftige Grundlage für die Nutzung des sehr großen Gebäudes sicherzustellen.

Gestaltungsvorschriften werden vorgesehen, um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zum Gebäudebestand zu erreichen und sie harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen. Dazu werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern, zu Fassaden und Einfriedungen getroffen.

Im Süden des Plangebietes ist ein Gehölzbereich vorhanden, der in Verbindung mit dem angrenzenden Teich von ökologischer und ortsgestalterischer Bedeutung ist und deshalb gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten ist. Nördlich und östlich davon befindet sich eine schützenswerte private Gartenanlage, die als Überleitung zum bebauten Bereich als private Grünfläche festgesetzt wird. Die vorhandenen Knicks stehen nach § 15b LNatSchG unter Schutz, sie werden mit einem 2 bzw. 3 m breiten Knickschutzstreifen versehen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird zur freien Landschaft hin ein ca. 7 m breiter Grünstreifen zur Abschirmung zum nicht bebauten Bereich festgesetzt. Eine Grundstückseingrünung soll hier mit heimischen Gehölzen vorgenommen werden. Bauliche Anlagen oder Lagerplätze sollen hier am Siedlungsrand nicht entstehen. Die geplante Halle wird mit großkronigen, heimischen Laubbäumen zur Landschaft (Westen) hin eingegrünt. Die heimischen Grünstrukturen sollen einen klaren Übergang zur Landschaft gewährleisten. Der Ausgleich für die Knickentfernungen sowie die Halle im rückwärtigen Bereich wird ca. 150 m weiter westlich verwirklicht.

## **b. Naturschutz und Landschaftspflege**

### **Übergeordnete Planungen**

Der Landschaftsrahmenplan (September 1998) hat für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Darstellungen. 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 Landschaftsplan für die Gemeinde Steinburg zeigt als wertvolle Landschaftsbestandteile im Bestand die vorhandenen Knicks und die landschaftsbildbestimmenden Einzelbäume an der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze. Flächig wird das Plangebiet am Fasanenweg als Wohnbaufläche aufgeführt. Den im Plangebiet liegenden Grundstücken wird in bezug auf das Arten- und Biotopschutzpotential keine Wertigkeit zugeschrieben. Der Entwicklungsplan zeigt für das Plangebiet selbst keine landschaftsplanerischen Entwicklungsziele auf.

Eine landschaftspflegerische Beurteilung hinsichtlich potentieller Bauflächen kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen bedingt ausgleichbar sind, empfohlen wird eine Eingrünung nach Westen hin sowie der Erhalt von Knicks und Bäumen.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes widerspricht die geplante Bebauung entlang des Fasanenweges den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht. Die rückwärtige Baumöglichkeit für die Halle nimmt den von der ehem. Hofstelle geprägten Grundstücksbereich ein. Eine Siedlungserweiterung in den Außenbereich erfolgt nicht.

Auf eine formelle Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann verzichtet werden, da es sich bei der Eingriffsfläche um intensiv als Hof- und Gartenfläche genutzte Bereiche handelt und der Eingriffsbereich relativ klein ist. Die Straßenrandbebauung des Plangebietes wird nach § 34 BauGB beurteilt, so dass die Wahrung der städtebaulichen Ordnung durch die Ausweisung von Baufenstern in diesem Bereich keinen Eingriff darstellt. Direkt am Fasanenweg werden zwei Bauflächen ausgewiesen, die durch einen Knickdurchbruch erschlossen werden sollen. Diesem Knickdurchbruch wird in der Eingriffsbilanzierung ebenfalls eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme (Knickneuanlage) zugeordnet. Durch die Platzierung eines Baufensters direkt südlich des Flurstücks 1/5 wird eine Knickentfernung von knapp 11 m erforderlich, die ebenfalls auf der externen Ausgleichsfläche durch eine Knickneuanlage von 22 m ausgeglichen werden soll.

Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen nicht erforderlich, auf die Knicks wird entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit Rücksicht genommen. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt deshalb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch einen Landschaftsplaner.

### **Bestand**

Das Plangebiet (ca. 2,3 ha) umfasst hauptsächlich bereits bestehende Wohnbebauung sowie eine abgängige Hofstelle westlich des Fasanenweges. Zum Plangebiet gehört zudem eine Baulücke zwischen den Nummern Fasanenweg 1 und 5, die z. Zt. als Grünland genutzt wird sowie eine Teilfläche des Flurstücks 2/8. Im Süden des Plangebietes auf dem Flurstück 62/3 befinden sich neben einem Wohnhaus und einem Gartenbereich auch wertvolle Grünstrukturen (Kleingewässer, Gehölz, extensive Gartenbereiche). Angrenzende Nutzungen sind im Norden, Süden und Osten Wohnbebauung und im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Größere, extensive Bereiche finden sich im Plangebiet nicht, Knicks nach § 15 b LNatSchG kommen im Plangebiet im südlichen Bereich entlang des Fasanenweges und als südöstliche und nordwestliche Begrenzung des Flurstücks 2/8 vor. Es handelt sich dabei um Schlehen-Hasel-Knicks. Der Knick entlang des Fasanenweges weist nur einen Überhälter im Bereich des bebauten Grundstücks (62/3) auf, ist überwiegend dicht und 2-reihig ausgeprägt. Der Knickwall ist als intakt zu bezeichnen, insgesamt kann ihm eine mittlere Wertigkeit zugeordnet werden.

Der zweite Knick ragt von Südwesten her in das Plangebiet hinein und weist keine Überhälter im Plangeltungsbereich auf. Der Knickwall ist intakt, jedoch abschnittsweise degradiert. Die Bepflanzung ist zweireihig und überwiegend dicht, das Arteninventar ist durchschnittlich. Insgesamt ist der Knick als intakt zu bewerten, eine mittlere Gesamtwertigkeit liegt vor.

Der dritte Knick (nordwestliche Begrenzung des Flurstücks 2/8) hat ebenfalls keine Überhälter, der Knickwall ist intakt, die Bepflanzung ist dicht bis sehr dicht und zweireihig ausgeprägt. Störungen liegen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch zu dichtes Heranpflügen vor, im Bereich der ehemaligen Hoffläche kommt es zu Störungen durch die Lagerung von Bau- und sonstigen Materialien direkt am südlichen Knickfuß. Dieser Knick besitzt eine besondere raumgliedernde Funktion, seine Wertigkeit ist trotz der Störungen als mittel bis hoch einzustufen.

Im gesamten Plangebiet ist von wirtschaftsbedingten Vorbelastungen (Zier- und Nutzgärten) hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensgemeinschaften in bescheide-

nem Umfang auszugehen. Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind wesentlich stärker durch Bodenverdichtung und Nähr- und Schadstoffeinträge vorbelastet.

Gehölzflächen und Großgehölze kommen im Plangebiet selbst, mit Ausnahme einiger größerer Einzelbäume in den Randbereichen nicht vor. Auf dem Flurstück 62/3 stehen einige, auch im Landschaftsplan als landschaftsbestimmend eingestufte, Bäume. Erhaltenswerte und heimische Gehölze werden mit einem Erhaltungsgebot versehen. In einem Fall wird von einem Erhaltungsgebot abgesehen (FS 62/1, direkt an der Garage), die vorhandene Rotbuche gefährdet die Bausubstanz. Ein Erhaltungsgebot an dieser Stelle wird als unmaßstäblich erachtet, der Eigentümer hat in der Vergangenheit eigene Pflanzmaßnahmen durchgeführt.

Für das gesamte Plangebiet bleibt festzustellen, dass es sich um eine Fläche mit geringen, in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen erheblichen, nutzungsbedingten Vorbelastungen handelt, so dass ihr hinsichtlich einer Wertigkeit für den Naturschutz nur eine allgemeine Bedeutung beigegeben werden kann. Eine besondere Bedeutung besitzen die Knicks im Bestand.

Im Plangebiet finden sich außer den beschriebenen Knicks keine historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2, Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1, Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG. Ein historischer Kulturlandschaftsbestandteil, allerdings ohne eine besonders charakteristische Eigenart, befand sich am Fasanenweg zwischen dem Fasanenweg Nr. 5 und Nr. 7 in Form einer alten Steinmauer, die mittlerweile entstandenen Bauten zwischen den o.g. Hausnummern haben diese Struktur jedoch bis auf Reste verdrängt.

### **Darstellung des Eingriffs**

Durch den Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Steinburg wird nur in einem Teil des Geltungsbereiches ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Der Bebauungsplan orientiert sich in der Festschreibung der bestehenden Bebauung in Art und Maß der Nutzung am Bestand und führt hier zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG beschränkt sich also auf die geplante Halle sowie im Bereich am Fasanenweg auf die Knickentfernungen. Der direkt vom Eingriff betroffene Raum umfasst somit etwa 1.300 qm. Die geplante Bebauung mit einer Halle im rückwärtigen Grundstücksteil stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<sup>1</sup> davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel 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 demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei den vom Eingriff betroffenen Bereichen um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die einen geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Insgesamt stellt sich so der vom Eingriff betroffene Raum nach den Hinweisen der MNU als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also nur

<sup>1</sup> Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

für betroffene Landschaftsbestandteile wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten. Das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** wird durch eine Knickentfernung von etwa 8,5 m Gesamtbreite im Bereich der Zufahrt für die neuen Baugrundstücke und etwa 11 m im Bereich des Baufters südlich des Flurstücks 1/5 betroffen.

### Boden

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist heute weitgehend unversiegelt, die Nutzung der Fläche ist als intensiv hof- und gärtnerisch einzustufen, d. h., dass von einer nutzungsbedingten Beeinträchtigung des Bodens durch Verdichtung, Nähr- und Schadstoffeinträge in unbekanntem Umfang ausgegangen werden muss und der Boden diesbezüglich zum Teil erheblich vorbelastet ist. Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich Anordnung auf der bestehenden Hof- und Gartenfläche sowie durch die Begrenzung der max. zulässigen Grundfläche auf 500 qm beigetragen. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Aussagen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge zu tragen, dass der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung minimiert wird. So sind Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung, wassergebundene Decke oder ähnlich herzustellen. 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, so dass die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. 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 sich Flächen für eine Entsiegelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muss im Bereich des Bodenhaushaltes fast immer auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu.

Die Hinweise der MNU 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 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	VERHÄLTNIS 1 : 0,2 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
Überbauung	500	--	150
zusätzl. Versiegelung	--	250	50
<b>GFL-Recht</b>		160	<b>32</b>
<b>SUMME</b>	500	410	<b>232</b>



**Durch die Ausweisung einer mindestens 232 qm großen, intensiv genutzten Fläche, die in einem räumlichen Bezug zu dem Plangebiet steht, und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche ist ausreichend Ersatz geleistet.**

### **Wasser**

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute größtenteils unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach weitgehend gewährleistet. Wie schon bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden angesprochen, ist die Nutzung im Bestand zu berücksichtigen, was für das Schutzgut Wasser bedeutet, dass von einer Beeinträchtigung des physikalischen Wasserkreislaufs und zudem der Gewässergüte, bezogen auf das Boden- und Grundwasser, auszugehen ist. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert.

Durch die im B-Plan festgesetzte geringe Grundfläche wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen dafür gesorgt, dass das anfallende Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen auf den Grundstücken versickert wird. Nicht auf den Grundstücken versickerbares Oberflächenwasser kann der Ortsentwässerung zugeführt werden.

Auch ist von einer Ausgestaltung der Freiflächen auszugehen, so dass in diesen Bereichen die Bedingungen für den Wasserkreislauf günstiger werden, als dies bei der momentanen Nutzung der Fall sein dürfte.

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.**

### **Landschaftsbild**

Der vom Eingriff betroffene Raum grenzt im Westen an den Außenbereich. Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist zu erwarten. Minimierend wurde die max. zulässige Grundfläche auf 500 qm begrenzt, eine Firsthöhenbegrenzung von 7 m wurde festgesetzt.

**Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs können keine vollständige Kompensation herbeiführen, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.**

Im Westen der geplanten Halle ist ein Pflanzstreifen für großkronige Laubbäume festgesetzt worden. Es sind insgesamt zur Abschirmung auf einer Fläche von gut 480 qm 13 großkronigen Laubbäume mit einer Pflanzqualität von 14-16 cm Stammumfang festgesetzt worden. Zur Gewährleistung der abschirmenden Funktion werden die Baumstandorte festgesetzt. Die Festsetzung der Pflanzqualität wird gem. § 1 (5) 4 BauGB als erforderlich angesehen, um eine raumwirksame Funktion erfüllen zu können. Der Pflanzstreifen wird abgezaunt und im weiteren sich selbst überlassen.

**Die angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung/Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs sind geeignet, eine Kompensation herbeizuführen. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.**

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Flächen an sich, nicht zu erwarten. Nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehende Knicks kommen im Plangebiet vor, sie werden vom Eingriff betroffen. Ein Knickdurchbruch von 8,5 m ist am Fasanenweg notwendig, im Bereich südliches Flurstücks 5/1 wird durch die Ausweisung eines Baufensters an der Straße eine Knickentfernung von mind. 10 m erforderlich.

Nach § 15a LNatSchG geschützte Biotop kommen im Plangebiet nicht vor, an der südlichen Grenze liegt jedoch ein Teich mit Gehölzsaum, dieser Bereich ist mit einem flächigen Erhaltungsgebot versehen.

**Ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist im Plangebiet durch die Entfernung von ca. 19 m Knick gegeben.**

Nach den Hinweisen der MNU ist ein Ausgleich für die Überplanung von Knicks möglich, wenn im Verhältnis 1:2 ausgeglichen wird. Den Knickentfernungen wird eine Knickneuanlage von mind. 41 m auf der externen Ausgleichsfläche (ca. 200 m westlich des Fasanenweges) zugeordnet.

**Durch die Neuanlage von mind. 41 m Knick westlich kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kompensiert werden.**

#### **Allgemeine Maßnahmen zur Grünordnung**

Während sich die Maßnahmen, die sich aus der Eingriffsregelung im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben, auf den vom Eingriff betroffenen Raum beschränken, sind grünordnerische Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich relevant. Da es sich bei dem Gebiet größtenteils um bereits bestehende Bebauung handelt, wird der Spielraum für grünordnerische Maßnahmen eingeschränkt.

Es werden allgemein grünordnerisch Knickschutzstreifen festgesetzt, für die Nutzungsbeschränkungen gelten. Durch die anderen geplanten Maßnahmen, die im Rahmen von Festsetzungen in den Bebauungsplan eingehen, beispielsweise die Vorgabe, nur heimische Gehölze auf dem Abschirmungsstreifen anzupflanzen, wird die Grünordnung für dieses relativ kleine Plangebiet vollständig abgedeckt. Darüber hinausgehende grünordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Eigentümer des Flurstücks 2/8 plant auf der Fläche neben einer extensiven Weidenutzung weiterhin eine größere Obstwiese, diese Maßnahmen ergänzen die grünordnerischen Festsetzungen voraussichtlich sinnvoll.

#### **Ausgleichsfläche:**

Die Gemeinde Steinburg bzw. der Grundeigentümer möchte die sich aus der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ergebende Ausgleichsfläche von mindestens **232 qm** ca. 150 m westlich der geplanten Halle realisieren. Geplant ist hier die Schließung einer Knicklücke von ca. 41 m Länge und die Ausweisung von Knickschutzstreifen, diese Maßnahme ist Ersatz/Ausgleich für die Eingriffe in die Knicks am Fasanenweg. Die sich aus der Bodenversiegelung im Zusammenhang mit der geplanten Halle ergebende Ausgleichsflächenforderung von mind. 232 qm wird direkt an der Knickneuanlage (östlich) in Gestalt einer Streuobstwiese mit alten Kultursorten erfüllt. Die Fläche ist etwa 425 qm groß, als etwas größer als der geforderte Mindestausgleich. Eine Reduzierung auf 232 qm ist jedoch nicht sinnvoll, da Streuobstwiesen erst ab einer gewissen Größe eine

eigenständige Biotopqualität entwickeln können. Der Bebauungsplan ist aus diesem Grunde zweigeteilt, ein naturräumlicher und städtebaulicher Zusammenhang besteht zudem.

### **c. Immissionen/Emissionen**

Regelungen betreffend Immissionen durch Intensivtierhaltung sind nicht notwendig, da zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ein ausreichend großer Abstand besteht.

Lärmbelästigungen durch die geplante Halle werden voraussichtlich nicht entstehen, da die Halle größtenteils Lagerzwecken dienen soll. Da eine Einzelhandelsnutzung nicht zulässig ist, bleibt das Verkehrsaufkommen überschaubar. Lärmschutzmaßnahmen zur L 296 werden aufgrund des großen Abstandes der Bebauung nicht erforderlich.

### **d. Erschließung**

Alle Grundstücke werden direkt über den Fasanenweg erschlossen. Die landwirtschaftlichen Flächen auf dem Flurstück 62/6 sind über einen ca. 5 m breiten Stichweg, der zum Flurstück gehört, bereits gesichert. Lediglich hintere geplante Halle wird über ein 3,20 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angebunden. Die daraus resultierende Verkehrsbelästigung wird für gering erachtet.

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

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

Die Oberflächenentwässerung im Ortsteil Mollhagen erfolgt im Trennsystem. Die bestehenden Vorflutsysteme sind ausreichend. Es wird festgesetzt, unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern, nicht versickerbares Wasser kann den bestehenden Knickgräben und Grünflächen auf dem Grundstück sowie der zentralen Oberflächenentwässerung zugeführt werden.

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.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

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

#### 4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 12 der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 09.10.2000 gebilligt.

Steinburg, 06. 7. 06

  
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR  STOLZENBERG  
ARCHITEKTUR - STADTEBAU - LANDSCHAFT
