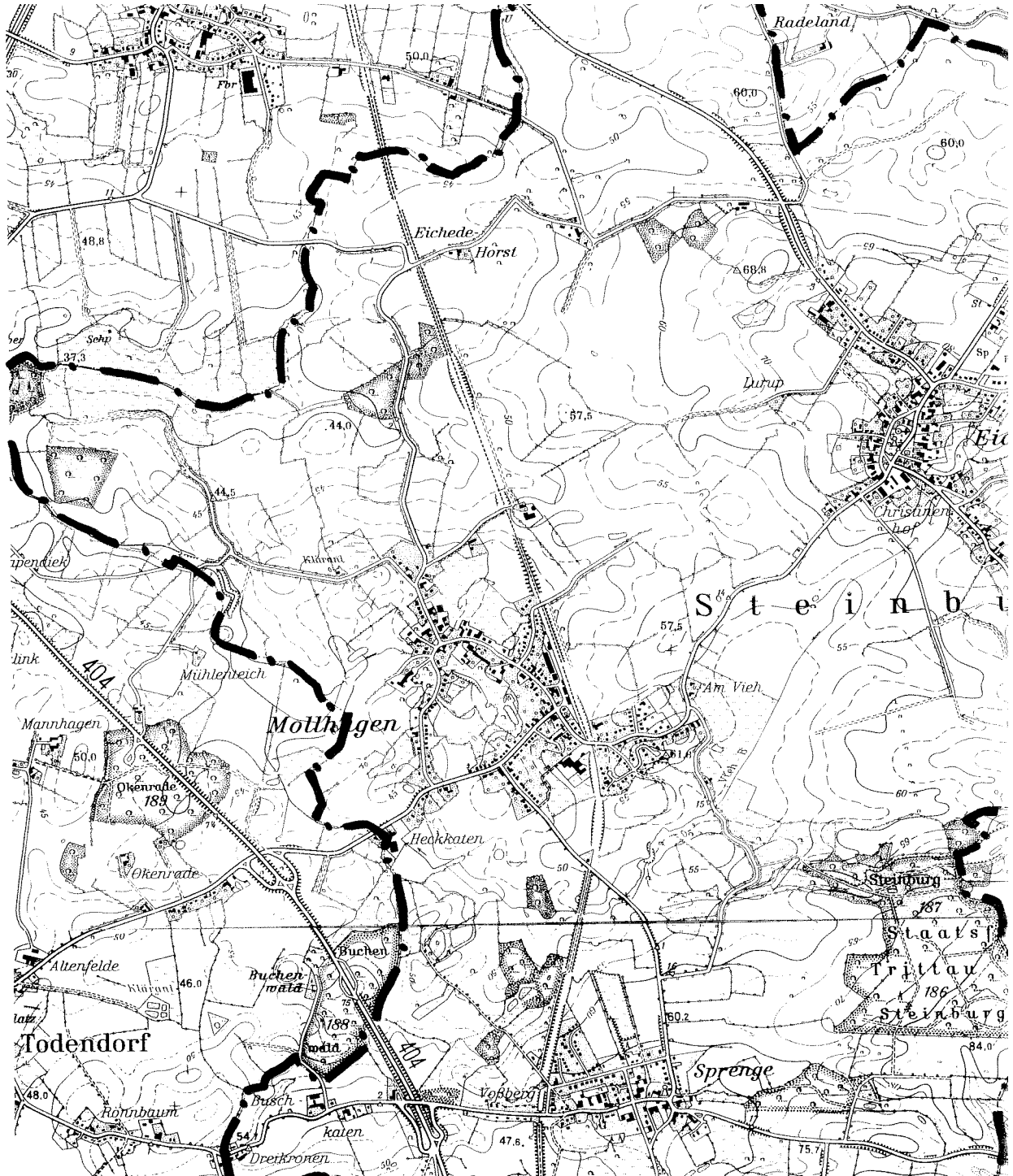


BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

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

3. Ver- und Entsorgung

4. Naturschutz und Landschaftspflege

5. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Steinburg erfasst den nordwestlichen Bereich des Ortsteils Mollhagen östlich des Fasanenweges und südlich der Hauptstraße. Dieser Bereich bildet den dörflichen Kern des früher eigenständigen Ortsteils Mollhagen. Das Plangebiet umfasst eine Vielfalt von dörflichen Nutzungen und Gebäudegestaltungen. Das Ziel der Bebauungsplanaufstellungen ist die Sicherung dieser dörflichen Siedlungsstruktur. Im Süden des Plangebiets sind drei zusätzliche Bauplätze vorgesehen, die inzwischen realisiert wurden.

Mit der Planaufstellung soll die Entwicklung des Ortsteils hinsichtlich der Gebäudestruktur und der Entwicklung der Bebauungstiefe geregelt werden.

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. 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.

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 Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet das vorhandene Biotop (Nasswiese) als Maßnahmenfläche, zudem wird eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung Mollhagens in den inneren, grünen Bereich aufgezeigt. Diese verläuft im Plangeltungsbereich östlich des Fasanenweges an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fasanenweg 28a und 28b, südlich des Grundstücks 28b springt diese Siedlungsbegrenzungslinie ca. 15 m nach Westen, da östlich ein schützenswerter Feuchtbereich angrenzt, der in Teilabschnitten eine Biotopqualität nach § 15a LNatSchG besitzt.

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 werden die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche als Gemischte Bauflächen dargestellt. Im Bebauungsplan wird für die vorhandene Wohnbebauung am Fasanenweg ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Der Bereich ist in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Mollhagen enthalten.

d. Plangebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet einen Bereich im Ortsteil Mollhagen südlich der Hauptstraße und umfasst vor allem bereits vorhandene Bebauung östlich des Fasanenweges und die dahinter liegenden Flächen. Die rückwärtigen Bereiche umfassen die Grün- und Maßnahmenflächen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	südliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße
im Osten:	östliche Grenzen der Flurstücke 45/9, 62/20, 62/12, 116/65, 81/66 u. 15/26
im Süden:	nördliche Grenzen der Flurstücke 15/26 u. 15/17
im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie des Fasanenweges und der Hauptstraße

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraßen nahezu vollständig bebaut. Im nördlichen Bereich an der Hauptstraße sind neben Wohngebäuden auch gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Gemeinde strebt für diesen Planbereich weiterhin die Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen an, um dem dörflichen Charakter gerecht zu werden. Das Gebiet wird dementsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Zur Wahrung der kleinräumigen Bebauungsstrukturen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Zur Vermeidung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Verkehrsaufkommen sind außerdem Einzelhandelsbetriebe nur zur Versorgung des Gebietes zulässig. Vergnügungsstätten sollen in diesem noch sehr dörflich geprägten Bereich Mollhagens ebenfalls nicht entstehen, um die ursprünglichen Strukturen zu bewahren. Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet beschreibt den Gebäudebestand und läßt Erweiterungsmöglichkeiten für einen Baukörper am Straßenrand und ansonsten in den rückwärtigen Bereichen zu.

Die Bereiche am Fasanenweg und der rückwärtige Bereich der Hauptstraße werden heute überwiegend wohnbaulich genutzt und sollen auch in diese Richtung fortentwickelt werden. Entsprechend der vorgefundenen Nutzung wird hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Unterstreichnung des Gebietscharakters und um die Wohnruhe störende Nutzungen von vornherein zu vermeiden, sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt hier den Gebäudebestand und läßt geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zu. Im Süden des Plangebietes sind drei zusätzliche Baugrundstücke im Anschluss an das im nördlichen Straßenrandbereich ehemals bebaute Flurstück 116/65 vorgesehen, die inzwischen bebaut wurden..

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird differenziert nach der von der Gemeinde beabsichtigten Siedlungsentwicklung festgesetzt. Planungsabsicht ist die Vermeidung von Hausgruppen in diesem dörflich geprägten Bereich Mollhagens. Aus diesem Grund wird im gesamten Geltungsbereich festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im südlichen Teil des Fasanenwegs auf eine Wohnung beschränkt; nur bei Einzelhausbebauung kann eine typische Einliegerwohnung zugelassen werden. Diese Festsetzung entspricht der auch südlich angrenzenden typischen Einfamilienhausbebauung, die beibehalten werden soll. In den nördlichen Bereichen zum Ortskern hin ist eine Verdichtung dergestalt vorgesehen, dass je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig sind. In bestehenden Gebäuden können dort außerdem ausnahmsweise vier Wohnungen zugelassen werden.

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 (Wandgestaltung) sowie zu Einfriedungen getroffen.

Im östlichen Teil des Plangebiets sind umfangreiche Grünflächen festgesetzt. Die Gemeinde orientiert sich damit an den Darstellungen im Landschaftsplan. Geschützte Landschaftsbestandteile sollen erhalten werden. Darüber hinaus sind diese Bereiche von einer Bebauung freizuhalten. Die Zweckbestimmung Wiese/Weide gibt dabei die angestrebte Nutzung dieser Flächen wieder.

Das Gebiet wird von Gewässern 2. Ordnung berührt. Die Gewässer sind größtenteils verrohrt. Die Leitungen sind im Plan dargestellt und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Unterhaltung festgesetzt. Ebenso sind von der Bebauung freizuhalten Flächen von 10 m Breite beidseitig der Leitungen festgesetzt. Diese Freihaltebereiche werden lediglich dort, wo bereits bestehende und genehmigte Gebäude vorhanden sind, entsprechend reduziert.

b. Immissionen

Landwirtschaft

Nördlich der Hauptstraße befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Möller. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde vom TÜV Nord ein Gutachten zu den vorhandenen und nach einer beabsichtigten Betriebserweiterung zu erwartenden Geruchsmissionen erarbeitet. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 die Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete deutlich unterschritten 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 Dorfgebiete (tagsüber 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) nicht erreicht, so dass Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

c. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über den Fasanenweg und die Hauptstraße gesichert. Für zwei Grundstücke ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Hauptstraße aus festgesetzt. Die im Süden des Plangebiets erforderliche Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Fasanenwegs ist ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

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.

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 Telekom. Die Verlegung neuer Kommunikationseinrichtungen ist erforderlich.

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

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes (vgl. Punkt 1b) widerspricht die zusätzlich zum Bestand geplante Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht.

Durch den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Steinburg wird flächig kein Eingriff in den Naturhaushalt gem. § 8 BNatSchG vorbereitet, da die Neubebauung ohnehin nach § 34 BauGB als Baulückenschließung zulässig ist. Eine Eingriffssituation entsteht jedoch linear durch die vorgesehene Verschiebung eines 72 m langen Knickabschnittes auf dem Flurstück 116/65 im Süden des Plangebietes. Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen nicht erforderlich. Auf die an den Plangebietsgrenzen verlaufenden Knicks, das auf dem Flurstück 62/12 liegende Biotop (Nasswiese) und den Grabenlauf im zentralen Bereich des Plangebietes wird entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit Rücksicht genommen. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt deshalb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bestand:

Das Plangebiet umfasst hauptsächlich bereits bestehende Wohnbebauung östlich des Fasanenweges und südlich der Hauptstraße sowie die landwirtschaftlich genutzten, rückwärtig liegenden Grünlandflächen. Die straßennahen Wohnbaugrundstücke sind als Hausgärten mit Ziercharakter anzusprechen und somit Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Das Grundstück Fasanenweg 30 war bis vor kurzem mit einem alten landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude bestanden und liegt brach. Südlich des Grundstücks 28b liegt ebenfalls eine ehemals bebaute Fläche brach, weiter im Süden stockt auf der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 62/12 ein mittelwertiger Knick. Weiter südlich liegt ein schmaler Grünlandstreifen mit einer landwirtschaftlichen Feldzufahrt Richtung Osten. Zwischen den Flurstücken 45/9 und 62/12 stockt ein nahezu ebenerdiger Knick mit nördlich angrenzendem Grabenlauf. Im zentralen Bereich des Plangebiets auf dem Flurstück 56/2 und östlich davon findet eine private Geflügelhaltung statt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als solche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen, östlich des Flurstücks 62/13 (Fasanenweg 28b) befindet sich jedoch auf der Grünlandfläche ein nach § 15a LNatSchG unter Schutz stehendes Biotop (Nasswiese mit Binsenbestand). In diese Strukturen wird nicht eingegriffen, sie werden als private Grünflächen -Wiese/Weide- im B-Plan ausgewiesen, der nach § 15a LNatSchG zu beurteilende Bereich wird gesondert im B-Plan als Biotop gekennzeichnet.

Extensive Bereiche finden sich im Plangebiet auf den brachliegenden Grundstücken, eine Biotopqualität gem. § 15a LNatSchG ist dort jedoch nicht vorhanden. Knicks nach § 15 b LNatSchG kommen im Plangebiet an den bereits beschriebenen Stellen vor. Großgehölze finden sich im Plangebiet nur sehr spärlich, die erhaltenswerten Bäume werden im B-Plan mit einem Erhaltungsgebot versehen.

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 beigemessen werden kann. Eine besondere Bedeutung für den Naturschutz besitzen der Nasswiesbereich und 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.

Die angrenzenden Flächen werden fast ausnahmslos wohnbaulich oder in Gestalt von landwirtschaftlichen Hofstellen genutzt, lediglich im Osten grenzt Grünland- und Ackernutzung an.

Darstellung des Eingriffs:

Durch den Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Steinburg wird flächig kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da die neuerlich zu bebauende Fläche nach § 34 BauGB beurteilt wird. Eine Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG ist jedoch für den zu versetzenden Knick zwischen dem Flurstück 116/65 und 62/12 durchzuführen, da die Knickverschiebung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff darstellt.

Die geplante Knickverschiebung (72 m) ist nach den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt¹ in einem Verhältnis von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Demnach sind 108 m Knick neu zu schaffen, innerhalb des Plangeltungsbereiches sind jedoch nur 68 m Knickneuanlage möglich. Die noch ausstehenden 40 m Knickneuanlage werden außerhalb des Plangebietes realisiert, zur Sicherung dieser Maßnahme wird eine entsprechende Zuordnung des Ausgleichs gem. § 9 (1a) BauGB zu den Begünstigten im Bebauungsplan vorgenommen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen sind aufgrund der Plangebietsgröße und der bereits vollständig genutzten Flächen nicht erforderlich.

5. Billigung der Begründung

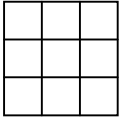
¹ „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4, Abs. 2a und § 7 BauGB-MaßnahmenG“, Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994.

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 13 der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 05.03.2001 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