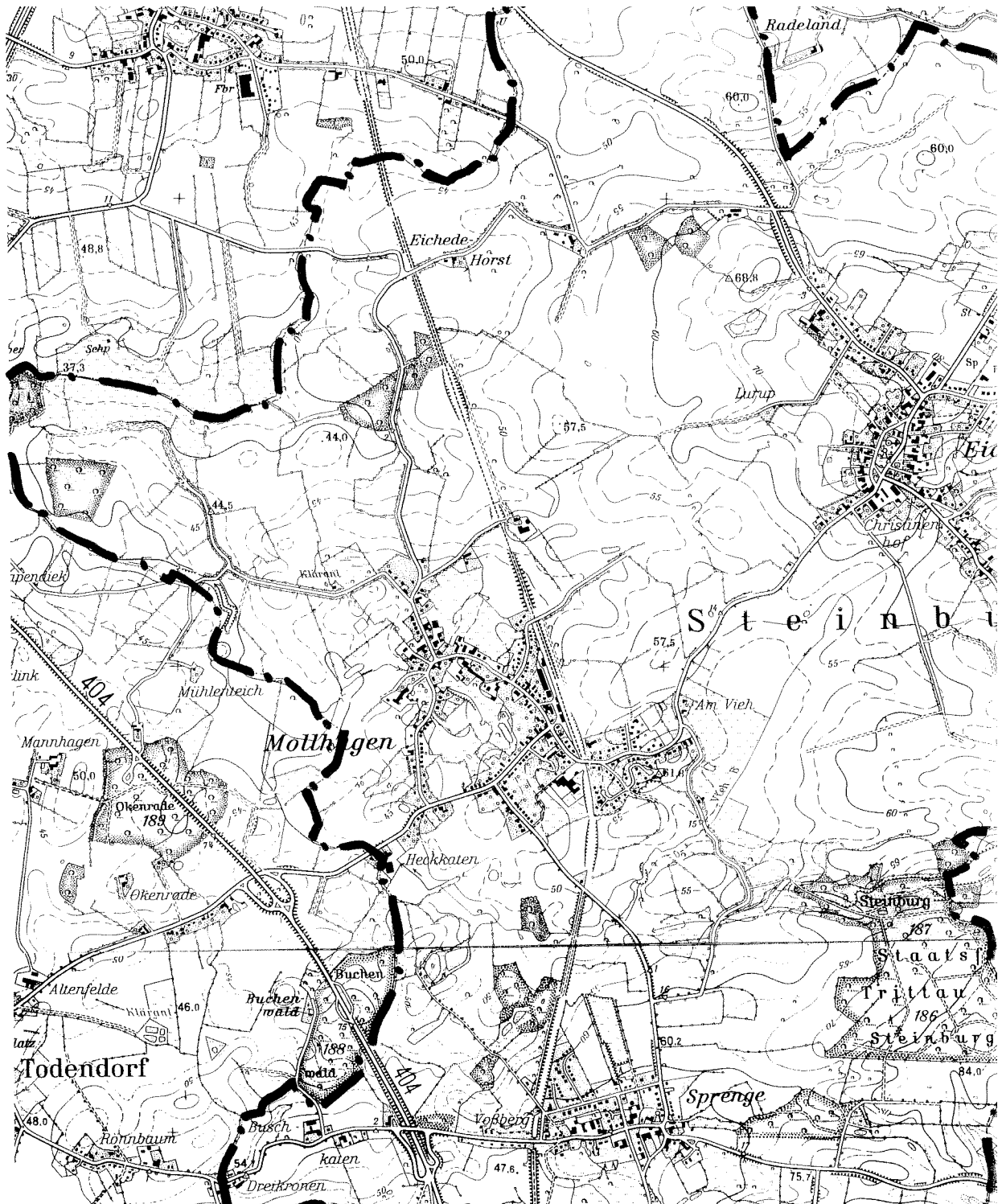


## BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

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

### 2. Planinhalt

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

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Kosten

### 5. Naturschutz und Landschaftspflege

### 6. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebaulich vertretbare Entwicklung einer Freifläche im Ortskern. Gleichzeitig soll die städtebauliche Ordnung der Straßenrandbebauung gesichert werden. Auf den sehr tiefen Grundstücken wird eine Nachverdichtung vorgesehen. Für den westlichen Teil des Plangebiets ist die Arrondierung der Bebauung durch die Schaffung von 9 zusätzlichen Bauplätzen vorgesehen.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1998) ordnet die Gemeinde Steinburg dem Ordnungsraum um Hamburg zu. Das südöstliche Gemeindegebiet wird von einem südlich liegenden, vergleichsweise großen Raum mit „besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung“ berührt, Mollhagen liegt jedoch außerhalb dieses Bereichs. Textlich wird den Gemeinden außerhalb der Siedlungsachsen ein Entwicklungsspielraum von 20 % bis zum Jahre 2010 auf der Basis des Wertes vom 01.01.1995 zugestanden<sup>1</sup>.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) liegt Steinburg als Gemeinde ebenfalls im Ordnungsraum um Hamburg außerhalb der Siedlungsachsen. Für das Plangebiet und die nähere Umgebung gibt es keine kartographischen Einträge. Textlich werden die Entwicklungsziele des Landesraumordnungsplanes wiedergegeben. Der Ortsteil Mollhagen wird aufgrund seiner guten Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen erwähnt, dies soll bei weiteren gemeindlichen Entwicklungen berücksichtigt werden.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) zeigt Steinburg als in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung gelegen. In diesen Räumen ist die Sicherung und Entwicklung der Landschaftsräume oberstes Ziel, durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung sollen Natur und Ressourcen geschützt werden. Eine weitere Differenzierung erfolgt weiter schutzgutbezogen. Die thematische Karte ordnet das gesamte Gemeindegebiet Steinburgs einem Bereich mit „besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ zu. Weitere Darstellungen finden sich für den Bereich nicht. Die Sonderkarte für Förderungsgebiete der Biotop-Programme im Agrarbereich zeigt für Bereiche östlich und südlich von Mollhagen Förderungsgebiete auf.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) hat für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Eintragungen.

Der Landschaftsplan ist vor kurzem von der Gemeinde festgestellt und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt worden. Der Bestandsplan zum Landschaftsplan zeigt keine Biotope nach § 15a oder b LNatSchG, die Flächennutzungen sind als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Dorf-/Siedlungsgebiet kartiert. Die wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen sind kartiert, es handelt sich dabei zumeist um Koniferen.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet Siedlungserweiterungsfläche. Als textliche Empfehlung wird ein Abstand zum Regenrückhaltebecken ausgesprochen. Auch wird eine Abschirmung zur „grünen Mitte“ Mollhagens aufgezeigt. Die Siedlungsentwick-

---

<sup>1</sup> vgl. Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein, 1998, S. 57

lung in diesem Bereich soll sich an der östlichen Seite der Regenrückhaltung abschließend dokumentieren.

Die vorliegende Planung widerspricht den übergeordneten Planungsaussagen nicht, der Bereich ist somit grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Zudem entspricht es den regionalplanerischen Aussagen, eine Entwicklung besonders im Ortsteil Mollhagen zuzulassen. Weiterhin kann durch Nutzung innerörtlicher Flächen die freie Landschaft außerhalb der Ortschaften geschont werden.

#### 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 genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Darin werden die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche an der Hauptstraße bis zu einer Tiefe von etwa 60 m als gemischte Baufläche dargestellt. Die Bebauung nordwestlich der Poststraße ist ebenfalls bis zu einer Tiefe von ca. 50 m als gemischte Baufläche dargestellt. Die rückwärtigen für eine Bebauung vorgesehenen Bereich sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

#### d. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfasst vorrangig bereits vorhandene Bebauung südlich der Hauptstraße und westlich der Poststraße sowie eine dahinter liegende Freifläche. Die Grundstücke werden tlw. wohnbaulich und tlw. gewerblich bzw. für Dienstleistungen genutzt, die Gärten sind als Ziergärten unter normalen Randbedingungen anzusprechen. Eine Teilfläche (Flurstücke 22/30, 22/36, 22/29 und 22/27) stellt sich als intensive Grünlandnutzung dar. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind meist als Nutzgärten angelegt. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	nördliche Grenze des Flurstücks 22/38
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie der Poststraße
im Westen:	östliche Grenze der Flurstücke 22/12, 21/8, 22/56

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Das Plangebiet ist entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraßen fast vollständig bebaut. Die im Bereich der Hauptstraße vorhandene Baulücke ist für die Ergänzung der Straßenrandbebauung und die geplante Stichstraße zur Erschließung der Neubaufläche vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich sind Nachverdichtungen und zusätzlich 9 Grundstücke geplant.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Bestand in den Straßenrandbereichen als Mischgebiet vorgesehen. Zur Wahrung des Ortsbildes wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten aufgrund ihrer Größe und ihres Erscheinungsbilds nicht zulässig sind. Gewerbliche Nutzungen sollen vorrangig entlang der Straßen entstehen. Die rückwärtigen Flächen werden entsprechend der beabsichtigten Wohnnutzung als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke an Hauptstraße und Poststraße differenziert entsprechend dem Bestand und lässt angemessene Erweiterungsspielräume. Entlang dieser Straßen wird aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Für die rückwärtigen Bereiche wird eine überbaubare Grundfläche von 130 qm je geplantem Grundstück und zusätzlich 30 qm für die Errichtung von Wintergärten vorgesehen. Dort sind zur „grünen Mitte“ hin nur eingeschossige Gebäude mit zusätzlicher Höhenbeschränkung vorgesehen, um einen angemessenen Übergang der Bebauung zum Freiraum sicherzustellen.

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung in den straßennahen Bereichen mit guter Erschließung eine etwas kompaktere Bebauung. Große Mehrfamilienhäuser sollen nicht entstehen, so dass die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden hier auf vier Wohnungen beschränkt wird. Für die geplante Neubebauung sind aufgrund der gewählten sparsamen Erschließung und der Nähe zum Freihaltebereich nur Einzelhäuser mit einer restriktiven Beschränkung der Zahl der Wohnungen vorgesehen, um ungewünschte Verdichtungen zu vermeiden. Je angefangene 130 qm Grundfläche ist nur eine Wohnung und zusätzlich eine kleinere Einliegerwohnung zulässig. Da die zulässige Grundfläche auf 130 qm beschränkt ist, bedeutet die Festsetzung, dass nur eine Wohnung und zusätzlich eine kleinere Wohnung je Wohngebäude möglich sind. Die Umsetzung des Planungswillens der Gemeinde erfolgt in Anlehnung an das Urteil des BVerwG vom 08.10.1998. Dort wird ausgeführt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl festgesetzt werden kann, sondern auch durch eine Verhältniszahl. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen und Doppelhäuser wirkenden Baukörpern zu verhindern, da diese Bauformen im ländlichen Raum nicht typisch sind.

Zur Unterstützung der kleinteiligen Parzellenstruktur, welche das Ortsbild entscheidend prägt, werden einzelne überbaubare Flächen festgesetzt. Im WA-Gebiet können diese Baufenster durch Wintergärten und untergeordnete An- und Vorbauten überschritten werden, wenn zur Straße 3,00 m Abstand verbleiben.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Ausgehend vom vorgefundenen Bestand werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe), zu Fassaden (Wandgestaltung) und zu Einfriedungen getroffen. Zur Betonung besonderer Bauteile wie z. B. Giebel, Gauben u. ä. sind Abweichungen in Material und Dachneigung zulässig. Anlagen zu Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig.

Die Gemeinde verzichtet auf die Vorgabe von Firstrichtungen und besonderen Festsetzungen zur Förderung ökologischen Bauens, um die Bauwilligen nicht unnötig zu beschränken. Auf die einschlägige Literatur zum Thema ökologisches Bauen und die Leitfäden für Bauherren wird hingewiesen.

Um den Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu zergliedern, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden im Vorgartenbereich.

Die Abschirmung der Neubebauung zur „grünen Mitte“ übernimmt eine Grünfläche der Zweckbestimmung Gärten. In Verbindung mit der vorhandenen Gehölzpflanzung am Regenrückhaltebecken wird so eine wirksame Eingrünung erreicht. Bauliche Anlagen sind auf dieser Grünfläche nicht zulässig.

#### b. Immissionen

##### Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Gutachten zur Immissionsproblematik erstellt. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Hauptstraße (K 34) und der Poststraße (L 296) belastet. Hierzu liegen Ergebnisse des Gutachtens bereits vor, die notwendigen Festsetzungen sind getroffen.

##### Gewerbelärm

Bezüglich der Immissionen des nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebes wurden weitere Untersuchungen vorgenommen. Zur Lärminderung der Immissionen der Druckluftreinigung ist eine Lärmschutzwand direkt an der Fläche vorgesehen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer wird geschlossen.

#### c. Erschließung

Die Erschließung der straßenbegleitenden Bebauung erfolgt durch die Poststraße und die Hauptstraße. Die geplanten rückwärtigen Baugrundstücke werden über eine Stichstraße mit Wohnwegen erschlossen. Für Müllfahrzeuge ist eine Wendemöglichkeit mit 20 m Durchmesser festgesetzt. In den Verkehrsflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung Standorte für Müllgefäße der Anlieger der Wohnwege unter Berücksichtigung von Baumstandorten und Grundstückszufahrten vorgesehen. Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag von den Anwohnern dort bereitzustellen. Im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße ist für die Erschließung einer Hinterlandbebauung im Bereich des Flurstücks 22/38 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigt sind die Vor- und Hinterlieger, d. h. sowohl der künftige Hinterlieger auf dem Grundstück als auch der Straßenanlieger.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Aufgrund der Erfahrung, dass je Wohneinheit mind. zwei Fahrzeuge gehalten werden, fordert die Gemeinde die Schaffung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken in ausreichender Anzahl.

### 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. Für die neuen Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich ist für das unbelastete Oberflächenwasser eine Ableitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken an der Poststraße vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Kapazitäten geprüft. Sofern Maßnah-

men am Regenrückhaltebecken notwendig sind, werden diese durchgeführt. Eine Pumpstation ist festgesetzt.

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 Schleswig sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg zu erfragen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom. Für die neue Bebauung ist das Verlegen von neuen Leitungen erforderlich, vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist zwecks Koordinierung der Leitungsarbeiten frühzeitig eine Einbindung der Telekom AG erforderlich.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich. Bei Bauausführung ist die genaue Lage vorhandener Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

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

#### 4. Kosten

Kosten für die Gemeinde ohne Flächenerwerb:

Erschließung:	210.000,- DM
Ver- u. Entsorgung:	340.000,- DM
Grünplanung/Ausgleich:	22.000,- DM
Netto-Summe:	572.000,- DM

Die Gemeinde wird rechtzeitig die notwendigen Haushaltsmittel zur Verfügung stellen. Eine Umlegung der entstehenden Kosten auf den Baugrundstückspreis wird angestrebt.

#### 5. Naturschutz und Landschaftspflege

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

### Systematik:

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes, da das Plangebiet selbst eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz ist und der Bereich Arten und Lebensgemeinschaften nur in den Randbereichen berührt wird. Hinzu kommt, dass Teile des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB beurteilt werden. Veränderungen sind dort somit nicht als Eingriff zu bewerten. Der verbleibende Eingriffsbereich ist im Bestand die Fläche der Grünlandnutzung sowie die rückwärtigen Gartenbereiche. Die Flächengröße des Eingriffsbereichs liegt bei etwa 0,80 ha. Aufgrund der Größe des Eingriffsbereichs arbeitet die Gemeinde die Belange des Naturschutzes detailliert im Rahmen der Bauleitplanung ab.

### Inhalte der naturschutzfachlichen Begleitung:

Zunächst wird eine allgemeine Einordnung des Plangebietes vorgenommen, dabei werden Randparameter der unterschiedlichen Umgebungsfaktoren aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewertet. In der anschließenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird nach einer einleitenden Darstellung des Eingriffs in einem ersten Schritt der vom Eingriff betroffene Raum festgelegt, für den die Eingriffsbilanzierung durchzuführen ist.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ist hier zu prüfen,

- ob die beabsichtigte Planung die vom Gesetz (§ 8 (1) LNatSchG) geforderte Vermeidung (Minimierung) des Eingriffs ausreichend berücksichtigt hat,
- inwieweit die Maßnahmen und Festsetzungen zur Minimierung aus Sicht der Landschaftsplanung zu optimieren oder zu ergänzen sind,
- ob unter Berücksichtigung der Minimierung eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleibt,
- wenn ja, welche Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 (2) LNatSchG) für die verbleibende Beeinträchtigung erforderlich sind,
- ob darüber hinaus eine nicht ausgleichbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbleibt,
- wenn ja, in welchem Umfang der Verursacher bei einer Vorrangigkeit des Vorhabens gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ersatz zu leisten hat (§ 8 (3) LNatSchG).

Die dafür notwendige Bestandsbeschreibung, die neben der Erfassung des Zustandes von Naturhaushalt und Landschaftsbild auch seine Bewertung umfasst, wird getrennt nach den einzelnen Schutzgütern durchgeführt:

- Boden,
- Wasser,
- Landschaftsbild,
- Arten und Lebensgemeinschaften und
- Klima/Luft.

Die im Rahmen dieser Bestandsbeschreibung durchgeführte Bewertung des Zustandes von Naturhaushalt und Landschaftsbild dient neben der Ermittlung der Wertigkeit einzelner Elemente und der Zusammenhänge von Natur und Landschaft auch der Feststellung bestehender Vorbelastungen sowie die zu erwartende Entwicklung.



Die wesentlichen Schritte der darauf folgenden Eingriffsermittlung werden analog zur Bestandserfassung, den einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild zugeordnet, bearbeitet. Dies ist vor allem für die allgemein geforderte, getrennte Bilanzierung der einzelnen Faktoren von Bedeutung. Entsprechend der oben genannten Fragestellungen werden folgende Punkte bearbeitet:

- Eingriffsfolgen,
- Vermeidung/Minimierung des Eingriffs,
- Ausgleich des Eingriffs (soweit erforderlich),
- Notwendige Ersatzmaßnahmen (-"-),

Im Anschluss an die Eingriffsbilanzierung, deren Ausgleichsmaßnahmen auch gestalterischen Einfluss ausüben können, wird untersucht, ob weitergehende grünordnerische Maßnahmen mit dem Ziel der Gestaltung des Plangebietes notwendig sind. Sofern externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich oder geplant sind, wird auf die Möglichkeiten, Ansatzpunkte und Umsetzungsmodalitäten anschließend eingegangen.

Die zur Übernahme geeigneten Aussagen der naturschutzfachlichen Begleitung werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen, nicht festsetzbare, jedoch für das Verständnis der grünordnerischen Festsetzungen erforderliche Erläuterungen, werden im Planwerk unter der Überschrift „Empfehlungen zur Landschaftspflege“ aufgeführt.

#### Allgemeine Einordnung des Plangebietes:

Die Gemeinde Steinburg liegt im östlichen Bereich des Kreises Stormarn an der Grenze zum Kreis Herzogtum Lauenburg. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile und ursprünglich eigenständigen Gemeinden Sprengreuth, Mollhagen und Eichede.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Naturraum Ostholsteinisches Hügel- und Seenland und innerhalb dieses Naturraumes im Bereich des Stormarner Endmoränengebiets. Der Raum erhielt durch die letzte Eiszeit und die damit verbundenen Überformungen und Abschmelzprozesse seine heutige Oberflächengestalt. Prägende Elemente sind hier überwiegend Grund- und Stauchmoränen, Endmoränen, Kerbtäler und Niederungsbereiche. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer leicht nach Westen hin abfallenden Grundmoräne. Das östliche Gemeindegebiet wird von einem Endmoränenzug in nord-südlicher Streichrichtung berührt.

Klimatisch liegt die Gemeinde Steinburg in einem Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Einfluss, die Niederschläge liegen im Jahresmittel (1891-1950) zwischen 750 und 800 mm und somit im Bereich des Landesdurchschnitts (750 mm).

Im Bereich des Plangebietes stehen gemäß der Geologischen Karte 1:25.000<sup>2</sup>, Blatt Eichede Geschiebemergel an. Im Gemeindegebiet haben sich als Bodentyp Braunerden bzw. Parabraunerden herausgebildet, lokal liegen auch Pseudogleye (stauwasserbeeinflusste Böden) vor. Im Bereich des Plangebietes finden sich grundsätzlich Parabraunerden auf Geschiebelehm und Braunerde-Podsole auf sandigem Substrat. Seltene und somit schützenswerte Bodenbildungen liegen im Plangebiet nicht vor. Westlich an das Plangebiet angrenzend finden sich Niedermoor-torfe.

Die Pflanzengesellschaft, die sich unter den heutigen Standortbedingungen im Bebauungsplangebiet entwickeln würde, wenn jegliche menschliche Einflussnahme unterbliebe, ist ein von der

---

<sup>2</sup> Hrg.: Preußische Geologische Landesanstalt, 1935

Rotbuche dominierter Perlgras-Buchenwald mit Übergang zum Flattergras-Buchenwald in den sandigeren Bereichen.

Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet nicht.

Der Großteil des Plangebietes stellt sich als vorhandener und zu ordnender Innenbereich dar, in dem bereits voll ausgestaltete Freiflächen existieren und naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet wird. Dies trifft auf die Bereiche südwestlich der Hauptstraße und nordwestlich der Poststraße bis zu einer Tiefe von etwa 50 m zu. Innerhalb des Plangebietes kommt es in dem rückwärtigen Bereich zu einem Eingriff nach § 8 BNatSchG: Die betreffenden Grundstücke sind im Plan mit der Festsetzung "E" in einem Kreis gekennzeichnet. Die nordöstlich liegenden Bereiche unterliegen einer Beurteilung nach § 34 BauGB, wenn man die zweizeilige Bebauung weiter nördlich auf der Südseite der Hauptstraße berücksichtigt. Die Flächensumme der Eingriffsbereiche liegt bei rund 0,80 ha.

Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen lediglich im Bereich der Eingriffsflächen erforderlich. Die allgemeine Grünordnung für das übrige Plangebiet (Innenbereich) wird durch Pflanzgebote im Straßenraum abgedeckt.

Der Eingriffsbereich zeigt folgende Bestandsituation (vgl. auch Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bestandsplan):

Der nordwestliche Teil ist als Nutzgärten mit intensiver Nutzung anzusprechen. Zum Teil findet private Kleintierhaltung statt. Neben einigen Gehölzstrukturen in den Randbereichen finden sich einige junge Obstbäume und vergleichsweise hohe Koniferen, die sowohl als Flächenabgrenzung als auch als flächiger Bestand auftreten. Erhaltenswerte Großgehölze kommen im Plangebiet nicht vor.

Der südliche Teil des Eingriffsbereichs präsentiert sich als Wirtschaftsgrünland unter normalen Randbedingungen. Schützenswerte Strukturen, wie etwa Knicks oder Knickreste kommen nicht vor. An den Eingriffsbereich grenzen im Westen Strukturen mit Biotopstatus nach § 15a LNatSchG, es handelt sich dabei um eine schilfbestandene Fläche und die Gehölzumrandung des Regenrückhaltebeckens. Das Regenrückhaltebecken selbst ist als technisches Kleingewässer mit Biotopfunktion anzusprechen.

#### Eingriffsbilanzierung:

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Steinburg wird nur in einem Teilbereich des Plangeltungsbereichs ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan, der Großteil des Plangebietes ist jedoch als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Da sich der Bebauungsplan in Art und Maß der Nutzung am Bestand orientiert, führt er in den bebauten Bereichen außerhalb der Eingriffsflächen zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. § 8a LNatSchG beschränkt sich also auf die im B-Plan als Eingriffsbereich gekennzeichneten Teilbereich des Plangebietes (im Bebauungsplan mit Einschrieb "E" versehen).

Der vom Eingriff betroffene Raum umfasst rund 8.000 qm. Die dort geplante Bebauung mit Einzelhäusern stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. 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 und den Hinweisen der zugehörigen Anlage. Im weiteren wird nur noch der Eingriffsbereich betrachtet, da die restlichen Flächen des Plangeltungsbereiches naturschutzrechtlich keinen Eingriff erfahren.

### Eingriffsbereich „E“:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen naturschutzrechtlich zu einem Eingriff durch die Planung einer Erschließungsstraße und die Ausweisung von neun Baugrundstücken für eine Bebauung mit Einzelhäusern. Für den Bereich gibt es bislang keinen Bebauungsplan, er liegt auch nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine grundsätzliche Eingriffsvermeidung und -minimierung wird durch die sparsame Ausweisung von Erschließungsflächen, die aufgelockerte Bebauung sowie den Abstandsbereich zur westlich liegenden Regenrückhaltung erreicht. Aufgrund der städtebaulichen Situation wird ein flächensparendes Bauen, z. B. durch Mehrfamilienhäuser, nicht angestrebt, da es für den Raum untypisch wäre.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Anlage des o.g. Erlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" 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 der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Flächen, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Der Bewuchs besteht überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen bzw. Nadelgehölzen sowie Kulturpflanzen und Wirtschaftsgräsern. Insgesamt stellt sich der vom Eingriff betroffene Bereich nach den Hinweisen zu o.g. Erlass als Fläche mit einer allgemeinen 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 wäre hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks durchzuführen. Durch das Heranrücken von Bebauung an Strukturen mit Biotopfunktionen kommt es jedoch zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen Boden und Wasser durch die Versiegelung und eingeschränkt im Bereich des Landschaftsbildes zu erwarten.

### Boden

Der vom Eingriff betroffene Bereich ist heute überwiegend unversiegelt und wird als Intensivgrünland und Nutzgarten genutzt. Die Pflege ist als ausschließlich intensiv zu bezeichnen, d. h., dass von einem Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden in bescheidenem Umfang ausgegangen werden kann und der Boden diesbezüglich zum Teil vorbelastet ist. Allgemein ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen hier trotz allem weitgehend intakt sind. Gemäß Geologischer Karte 1:25.000<sup>3</sup> stehen im Plangebiet Geschiebelehmerde der letzten Einzeit an.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung unterbunden und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Erschließungsfläche beigetragen. Neben der flächenhaften Begrenzung der Erschließung wird für die zusätzlich mögliche Versiegelung durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge getragen, dass der Eingriff minimiert wird. So sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurch-

---

<sup>3</sup> Hrsg.: Preußisch Geologische Landesanstalt, 1935

lässigem Unterbau und als großflügig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Dies gilt auch für die GFL-Zuwegung. 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 Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion notwendig ist.

Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsigelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsigelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muss im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu.

Die Hinweise des MUNF 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 mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Bei der zusätzlich möglichen Versiegelung, die in diesem Falle 75 % von der maximal möglichen Grundfläche beträgt ( $GR\ 130\ qm + 30\ qm = 160\ qm \times 0,75 = 120\ qm$ ), wird davon ausgegangen, dass nur rund die Hälfte (60 qm pro Grundstück) wasserdurchlässig gestaltet werden kann und die andere Hälfte (weitere 60 qm) für Garagen etc.. genutzt wird.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch:	VERHÄLTNIS 1 : 0,5 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
9 Einzelhäuser mit einer GR von 130 qm + 30 qm für Wintergärten etc..	1.440	-	720
zusätzlich mögliche Versiegelung, voll, 60 qm pro Grundstück	540		270
zusätzlich mögliche Versiegelung, wasserdurchlässig, 60 qm pro Grundstück	-	540	162
Erschließungsstraße	910	-	455
	2.890	540	Summe: 1.607

Durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche mit der o.g. Mindestgröße auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen und die Anlage von naturnahen Biotopen auf diesen Flächen kann ausreichend Ersatz geleistet werden.

#### Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet, wobei das Gebiet innerhalb Mollhagens in einem Bereich mit anstehenden Geschiebeleihen liegt und die Sickerfähigkeiten als eingeschränkt zu betrachten sind.

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. In der Folge erhöht sich der oberflächliche Abfluss sowie der oberflächennahe Zwischenwasserabfluss entsprechend der prozentualen Herausnahme von Flächenanteilen.

Durch die im B-Plan festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Stellplätze, Wege und Zufahrten werden die Beeinträchtigungen minimiert. Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird eine Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers in eine nahegelegene Regenrückhaltung vorgesehen. Dies kommt auch dem angrenzenden Feuchtbiotop zugute.

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei hohem Grundwasserspiegel wird ein Verzicht auf Kellergeschosse empfohlen. Beim Bau eines Kellers muss eine ständige Ableitung von Grundwasser vermieden werden.

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

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird stark geprägt durch die bereits bestehende Bausubstanz entlang der Straßen. Das Eingriffsgebiet ist bereits zur freien Landschaft hin durch die Gehölzeinfassung der Regenrückhaltung vollständig abgeschirmt.

Das Ortsbild wird durch die Fläche der intensiven Grünlandnutzung geprägt, der straßennahe Bereich wird jedoch, wie bereits angesprochen, nach § 34 BauGB beurteilt, so dass auch ohne Bebauungsplan eine Lückenschließung stattfinden könnte.

Durch die geplante Bebauung wird die ortsbildprägende Freifläche der Weide überplant, für den rückwärtigen Eingriffsbereich ist jedoch nicht von einer nachteiligen Auswirkung auf das Landschaftsbild auszugehen, da es von der freien Landschaft aus nicht einsehbar ist.

Zur vorbeugenden Vermeidung eines Eingriffs sind nur Einzelhäuser mit einer max. Firsthöhe von 9,0 m geplant. Zudem werden für die Dacheindeckungen gedämpfte Farben (rot, braun und anthrazit) vorgegeben. Glasierte Dacheindeckungen werden ganz ausgeschlossen.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist nicht von dem Erfordernis weitergehender Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auszugehen.

#### Arten und Biotope

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Von einer Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten ist nicht auszugehen, auch ist die Fläche nicht Bestandteil oder angrenzendes Gebiet zu Biotopverbundflächen im Bestand oder mit potentieller Eignung. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, gem. der o.g. Hinweise zur Eingriffsregelung nicht zu erwarten. Dennoch rückt die geplante Bebauung im westlichen Bereich an ökologisch bedeutsame Strukturen heran. Dies

betrifft die Regenrückhaltung und die sich anschließenden Feuchtbereiche. Entsprechend der natürlichen Standortfeuchte sind in der Geologischen Karte von 1935 als anstehende Bodenarten Flachmoortorfe kartiert, eine Bedeutung als kleinräumiges Trittsteinbiotop ist somit vorhanden.

Biotope gem. § 15a und b LNatSchG treten nicht auf, auch finden sich keine extensiv genutzten und somit wertvolleren Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes.

Durch die geplante Bebauung wird die Fläche der Grünlandnutzung sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke Hauptstraße Nr. 9 und 11 überplant und verlieren ihre Eigenschaft als Lebensraum. Gemäß den Hinweisen zum o.g. Erlass ist grundsätzlich auf derartigen Flächen nicht mit einem Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Die geplante Bebauung rückt jedoch mit ihren entsprechenden Flächennutzungen an Strukturen mit Biotopfunktion heran (Kleingewässer, Schilfbestand). Das Heranrücken wird durch einen etwa 10 - 16 m breiten Pufferstreifen, der als private Grünfläche ausgewiesen wird, abgemildert.

Als minimierende Maßnahme kann neben der Ausweisung eines Pufferstreifens auch das gesamte Bauungskonzept herangezogen werden. Die vergleichsweise lockere Einzelhausbebauung sorgt für einen nicht zu hohen Nutzungsdruck auf den Flächen, so dass bei zu erwartender Hausgartengestaltung auch von einer bescheidenen Wertigkeit für den Naturhaushalt auszugehen ist.

Direkte Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion sind aufgrund des nicht stattfindenden Eingriffs nicht erforderlich. Das Heranrücken der Bebauung an angrenzende Strukturen mit Biotopfunktion ist jedoch nach Punkte 3.4 des o.g. Ausgleichserlasses zu kompensieren.

Der eingangs zitierte Erlass sieht eine Verdoppelung des Ausgleichsbedarfs für die Bodenversiegelung vor, sofern Strukturen mit Biotopfunktion angrenzen und für diese nachteilige Auswirkungen entstehen können, was bei Biotopen und angrenzender Wohnbebauung mit Freizeitnutzung immer der Fall ist. Somit wird per Erlass pauschal der Biotopbeeinträchtigung Rechnung getragen. Der für die Bodenversiegelung errechnete Mindestausgleich von rund 1.610 qm ist folglich zu verdoppeln, so dass aus der Bilanzierung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften noch einmal rund 1.610 qm Ausgleichsflächenerfordernis resultieren.

#### Klima

In den Hinweisen der Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen auf das Klima auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zumeist nicht mehr eintreten, da Flächen mit wichtigen Funktionen für den Klimahaushalt (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete) bereits im Landschaftsplan ausgewiesen bzw. angesprochen werden.

Das zu bebauende Gebiet liegt nicht im Bereich von für Kaltluftentstehung bedeutsamen Niederungsflächen und stellt auch aufgrund der umliegenden Bebauung kein Kaltlufttransportgebiet dar.

Trotz dieser o.g. Grundannahme kann es in Bauungsplangebiet durch aufwändige Erschließungen und sehr kompakte Flächennutzungen und Verdichtungen zu Auswirkungen auf das

Mikroklima kommen. Dies trifft jedoch auf das Plangebiet nicht zu, Erschließungsflächen treten nur in sehr geringem Umfang auf und werden teilweise wasser- und luftdurchlässig gestaltet.

Ein erheblicher und/oder nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.

#### Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

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. Der Handlungsspielraum ist, wie eingangs bereits erläutert, aufgrund der weitgehend ausgestalteten Bestandssituation des Plangebietes begrenzt. Zu den allgemeinen Maßnahmen können die Pflanzgebote für Einzelbäume sowie die Ausweisung von Grünflächen im übrigen Plangeltungsbereich gezählt werden. Weiterführende grünordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die neu zu bebauenden Bereiche wird empfohlen, die Hausgartengestaltung überwiegend mit heimischen Pflanzen vorzunehmen, da dies einen wichtigen Beitrag für den Naturschutz darstellen kann und eine Ergänzung der umliegenden, bedeutsamen Strukturen bedeutet.

#### Maßnahmen mit Ausgleichsfunktionen

Durch die geplante Bebauung erwächst insgesamt ein Ausgleichserfordernis von 3.220 qm. Im Bebauungsplan wird der erforderliche Mindestausgleich den Grundstücken des Eingriffsbereiches nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Aufgrund der innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht realisierbaren Ausgleichsfläche möchte die Gemeinde den erforderlich werdenden Ausgleich an anderer Stelle im Gemeindegebiet verwirklichen. Zur Zeit prüft die Gemeinde die Ausgleichsmöglichkeiten und beabsichtigt, diese im weiteren Verfahren zu konkretisieren oder über geeignete Maßnahmen, wie z.B. städtebauliche Verträge, gem. § 1a (3) Satz 3 BauGB zu sichern. Grob vorgesehen ist ein Ausgleich westlich des Bebauungsplanes Nr. 19, dort soll zusammen mit anderem Ausgleichserfordernis eine größere Fläche in Anlehnung an vorhandene Biotopstrukturen der Sukzession überlassen werden.

#### Überschlägige Kosten für den Ausgleich

Für Ausgleichsflächen sind meistens zwei Kostenfaktoren von Bedeutung, zum einen der Anschaffungspreis der Fläche, zum anderen der finanzielle Aufwand für die Maßnahmendurchführung und Pflege in den ersten fünf Jahren. Überschlägig kann beim Flächenerwerb von einem Preis zwischen 1,80 DM und 3,50 DM/qm ausgegangen werden. Für die geplanten Maßnahmen sind sehr große Spielräume denkbar, bei Sukzessionsflächen beispielsweise treten nur die Kosten für eine eventuell notwendige Einzäunung auf. Gewässerneuanlagen dagegen sind meist nur mit kostenintensiven Bodenmodellierungsmaßnahmen zu bewerkstelligen. Überschlägig kann für die Maßnahmendurchführung pro Quadratmeter eine Bandbreite von 3,00 - 12,00 DM angenommen werden, so dass ein Mittelwert von rund 7,50 DM auftritt. Für die grob geplante Sukzessionsfläche kann ein Kostenansatz von etwa 5,- DM pro qm angenommen werden. Bei einem Ausgleichserfordernis von 3.220 qm würden Kosten von rund 16.000,- DM auftreten.

Für die allgemeine Grünordnung treten überschlägig folgende Kosten auf:

Grünordnung:

Anpflanzung von 7 Einzelbäumen an der Erschließung	
a 500,- DM	3.500,- DM
Pflanz- und Sicherungsarbeiten:	psch. 1.200,- DM
Anlage Grünfläche	psch. 1.500,- DM

## Hinweise/Empfehlungen

- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Der überschüssige Oberboden kann z.B. auf den Ausgleichsflächen für Knickanlagen verwendet werden.
- Förderung der naturnahen Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung, wie bspw. Pflanzlisten als Empfehlung.
- 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).
- Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotentiale vorliegen.

Weiterhin wird empfohlen, die eventuell erforderlich werdende Pflege der Ausgleichsflächen ehrenamtlich oder durch naturinteressierte Bürger unter fachkundiger Anleitung durchführen zu lassen.

Im Plangebiet finden sich keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

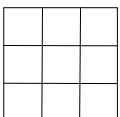
## 6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 14 der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 09.12.2002 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



## Anlage 1: Landschaftspflegerischer Begleitplan, Bestandsdarstellung

---