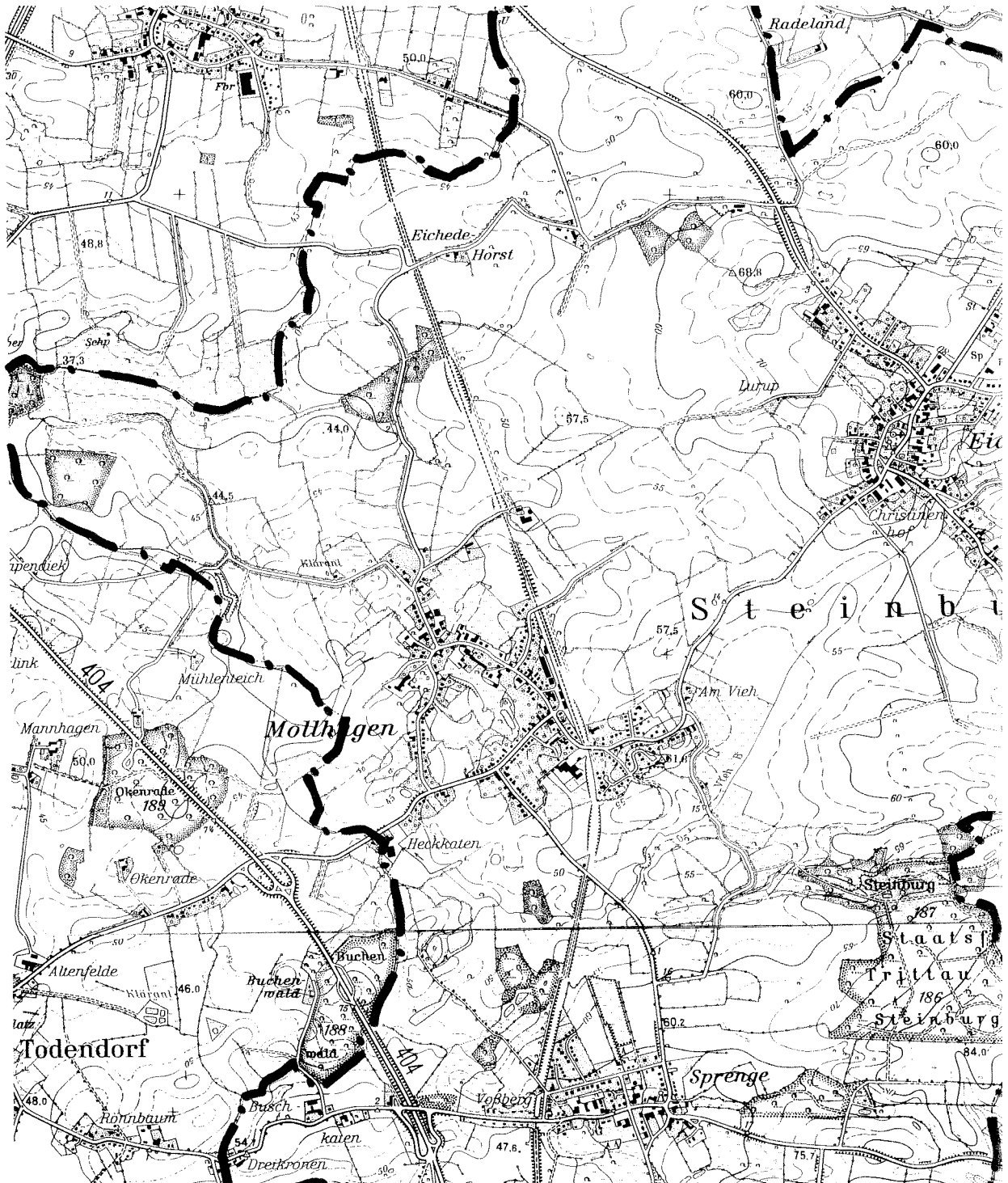


BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d.	Plangebiet	4
2.	Planinhalt	5
a.	Städtebau	5
b.	Immissionen/Emissionen	6
c.	Verkehrliche Erschließung	6
3.	Ver- und Entsorgung	7
4.	Kosten	7
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
a.	Systematik und Grundlagen	8
b.	Eingriffsbilanzierung	10
c.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	15
6.	Billigung der Begründung	16

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 die innere Entwicklung durch Erschließung und Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen sowie eines kleinen Grünlandabschnitts im Bereich südöstlich der Poststraße im Ortsteil Mollhagen. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage im Ortsgefüge für eine Bebauung an. Vorgesehen sind in diesem Bereich hinter den vier Gebäuden an der Poststraße Einzel- und Doppelhäuser auf einer Fläche von rund 11.000 qm mit Mindestgrundstücksgrößen von 400 qm für Doppelhaushälften und 600 qm für Einzelhäuser. Vier Gebäude bestehen bereits in diesem Bereich. Die Gemeinde möchte damit der nach wie vor hohen örtlichen Nachfrage nach Bauland nachkommen. Weiteres Planungsziel ist die Ordnung der Straßenrandbebauung entlang der Poststraße.

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.

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 der Gemeinde ist im März diesen Jahres abschließend bekannt gemacht worden. Im Bestandsplan wird das Plangebiet als Grünland und Gartenflächen dargestellt. Kleinere Gehölzgruppen bzw. Hecken, Altbäume und Hausgärten sind kartiert. Im Text ist noch eine Obstwiese erwähnt, diese befindet sich jedoch nicht im Plangeltungsbereich.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet eine geeignete Fläche für Siedlungsentwicklung. Textlich wird die Empfehlung gegeben, das Gebiet sehr behutsam unter Berücksichtigung der Vegetationselemente zu entwickeln.

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 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 den nordöstlichen Teil der im Landschaftsplan ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsfläche südöstlich der Poststraße. Zum Plangeltungsbereich gehören die Straßenrandbebauung an der Poststraße mit rückwärtigen Gartenflächen, eine dahinter liegende kleine Weidefläche sowie bereits bebaute Grundstücke im nordöstlichen und südöstlichen Teil des Geltungsbereichs. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Poststraße.
Im Osten:	Nordöstliche Grenzen der Flurstücke 24/39, 24/38, 24/26 und 227/25.
Im Süden:	Südöstliche Grenze des Flurstücks 227/25.
Im Westen:	Teilungslinie durch die Flurstücke 227/25 und 24/26 sowie südwestliche Grenze des Flurstücks 24/16 und süd- und nordöstliche Begrenzung des Flurstücks 24/11.

Das Plangebiet wird außerhalb der bebauten Bereiche intensiv landwirtschaftlich als Weide, sowie intensiv als Garten genutzt. Lediglich der hintere Gartenbereich des Flurstücks 227/25 ist weniger intensiv genutzt, dort finden sich Gehölzstrukturen, zwei ältere Laubbäume und Obstgehölze. Hinzu kommen Birken und einige Koniferen. In diesem Bereich wurde kürzlich eine Wohnnutzung in einem bestehenden Nebengebäude zugelassen. An das Plangebiet angrenzende Nutzungen sind im Nordwesten und Nordosten Wohnbebauung, im Südosten Schulgebäude mit Schulportflächen und im Südwesten Grünlandnutzung und Wohnbebauung.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Gemeinde möchte die zwischen Poststraße und Schule gelegene Fläche einer Bebauung mit Einfamilienhäusern zuführen. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage im Ortsgefüge für eine Bebauung an. Im Siedlungsentwicklungskonzept ist die Fläche ebenfalls als Ortserweiterungsfläche vorgesehen. Die Erschließung des kleinen Baugebietes soll in Verlängerung der Straße Lipshorst erfolgen. Bereits vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet wird in die geplante Neubebauung integriert. Der Bebauungsplan Nr. 15 ist Teil eines Gesamtkonzeptes der Gemeinde für den Bereich zwischen Eichedeer Straße, Poststraße und Sprenger Weg und soll vorrangig realisiert werden.

Um eine kleine Stichstraße mit Wendemöglichkeit gruppieren sich 8 Baugrundstücke. Bereits bebaute Grundstücke im Osten des Plangebietes, angrenzend an das Schulgelände werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Planstraße angebunden. Für die Bebauung an der Poststraße ergibt sich aufgrund der sehr tiefen Grundstücke die Möglichkeit einer Nachverdichtung in zweiter Reihe. Hier bestehen konkrete Bauwünsche unter Aufgabe der vorhandenen Parzellierung.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan entlang der Poststraße als Mischgebiet festgesetzt. An den Hauptstraßen im Ort sollen wegen der guten Erschließung auch gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen möglich sein. Zur Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes werden in diesem Bereich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Für die rückwärtigen Bereiche wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entsprechend dem Planungswillen der Gemeinde für eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung festgesetzt. Daher sind dort auch die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Diese Festsetzung dient außerdem der Wahrung der Wohnruhe.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lässt für die Bebauung an der Poststraße mit einer GRZ von 0,25 ausreichenden Erweiterungsspielraum auch für Nutzungsänderungen. Für den rückwärtigen Bereich wird die GRZ auf 0,2 und bei den sehr großen Grundstücken auf 0,15 reduziert, um eine zu große Verdichtung zu vermeiden. Unterstützend ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für Einzelhausbebauung und 400 qm für Doppelhaushälften festgesetzt. Für Wintergärten sind 30 qm zusätzlich zur festgesetzten GRZ von 0,2 zulässig. Entsprechend dem Bestand wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. In Verbindung mit der Beschränkung der Firsthöhe auf 9 m kann so die Einfügung der Bebauung in das Ortsgefüge sichergestellt werden.

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht für die geplante Neubebauung Einzelhäuser und in einem Teilbereich auch Doppelhäuser bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes. Die überbaubaren Flächen werden für die geplante Neubebauung tlw. zusammengezogen festgesetzt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Teilung der Grundstücke und Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu gewährleisten. Entlang der Poststraße dient die Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser in Verbindung mit einzelnen überbaubaren Flächen der Erhaltung der dort typischen Parzellenstruktur bei Sicherung der vorhandenen Bauformen. Untypische Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen sollen dort nicht entstehen.

Für die geplante Neubebauung sind aufgrund der gewählten sparsamen nur Einzelhäuser und in Teilbereichen auch Doppelhäuser mit einer restriktiven Beschränkung der Zahl der Wohnungen vorgesehen, um ungewünschte Verdichtungen zu vermeiden. Die Umsetzung des Planungswil-

lens 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 wirkenden Baukörpern zu verhindern, da diese Bauformen im ländlichen Raum nicht typisch sind.

Um den Straßenraum der Poststraße nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu zergliedern, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden im Vorgarten. Unter Nebengebäuden sind hier Gartenhäuser, Schuppen und ähnliche hochbauliche Anlagen zu verstehen. Unterirdische und ebenerdige Anlagen wie Stellplätze o. ä. sind zulässig.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Bebauung zu erreichen und sie harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe), Fassaden und zu Nebengebäuden (Gestaltung in Anlehnung an Hauptbaukörper) sowie zu Einfriedungen getroffen. Zur Betonung besonderer Bauteile wie z. B. Friesengiebel, 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.

b. Immissionen/Emissionen

Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 westlich der Poststraße wurde ein Gutachten zur Immissionsproblematik erstellt. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Poststraße (L 296) belastet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind beachtet und die notwendigen Festsetzungen getroffen.

Schulsport

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Grundschule Mollhagen mit Schulsportanlagen. Diese Einrichtungen werden ausschließlich im Rahmen des Schulunterrichts benutzt. Vereinssport findet nicht statt. Die Immissionen von Schulsportanlagen sind regelmäßig in einem Wohngebiet hinzunehmen. Im übrigen rückt die geplante Bebauung nicht direkt an das Schulgelände heran. Die direkt angrenzenden Grundstücke sind bereits mit Wohngebäuden bebaut.

c. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Straße Lipshorst. Diese wird weiter ausgebaut und am Ende mit einer Wendemöglichkeit auch für Müllsammelfahrzeuge versehen. Im Westen wird zur weiteren Erschließung der sich an das Plangebiet anschließenden Fläche ein 5,00 m breites GFL-Recht zugunsten der Gemeinde vorgesehen. Dieses dient der Sicherung von Trassen für Entwässerungsleitungen. Bei Realisierung des Bebauungskonzeptes rückwärtig Sprenger Weg ist eine Anbindung an diese Verkehrsfläche offengehalten. Ein weiteres GFL-Recht erschließt ein weiter zurück liegendes Grundstück vom Wendehammer aus. Die rückwärtigen

Grundstücksbereiche der Bebauung an der Poststraße werden ebenfalls durch ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht erschlossen.

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 OT Mollhagen erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Für das Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Es wurde ein Bodengutachten mit Prüfung der Versickerungsfähigkeit erstellt. Danach ist die Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich möglich. Sollte eine Versickerung in Teilbereichen dennoch nur eingeschränkt möglich sein, ist der Anschluss an das vorhandene Rückhaltebecken Poststraße vorgesehen. Die Kapazität dieses Regenrückhaltebeckens ist überprüft worden. Das Becken ist für die Ableitung des Oberflächenwassers ausreichend dimensioniert.

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.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Die Mülltonnen von den Anliegern der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind am Abfuhrtag bereitzustellen.

4. Kosten

Die Aufschließung des Gebietes erfolgt durch einen privaten Investor. Sämtliche Kosten die mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes verbunden sind, sowie Kosten notwendiger Infrastruktureinrichtungen werden durch vertragliche Vereinbarungen vom Investor übernommen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungsvorgaben, insbesondere der Landschaftsplanung, sind bereits unter Punkt 1 b angesprochen worden, die Fläche des Plangebietes ist somit als Siedlungserweiterungsfläche geeignet.

a. Systematik und Grundlagen

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 und in anderen Bereichen bereits Wohnhäuser stehen. Veränderungen sind dort somit nicht als Eingriff zu bewerten. Der verbleibende Eingriffsbereich ist im Bestand die Fläche der Grünlandnutzung sowie die rückwärtigen Gartenbereiche der Bebauung an der Poststraße. Die Flächengröße des Eingriffsbereichs liegt bei etwa 0,69 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 Sprenge, 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). Das Höhenprofil des Untersuchungsraumes ist leicht nach Südwesten abfallend, die Höhen liegen im Bereich der Schule auf etwa 50 m ü. NN und im Südwesten des Geltungsbereiches etwa auf 49 m ü. NN.

Im Bereich des Plangebietes stehen gemäß der Geologischen Karte 1:25.000 (Hrsg.: Preußische Geologische Landesanstalt, 1935), Blatt Eichede etwa im nördlichen Drittel des Plangeltungsbereiches Geschiebemergel und südlich davon lehmige Sande und Kiese 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.

Die Pflanzengesellschaft, die sich unter den heutigen Standortbedingungen im Bebauungsplan-gebiet entwickeln würde, wenn jegliche menschliche Einflussnahme unterbliebe, ist ein von der Rotbuche dominierter Perlgras-Buchenwald mit Übergang zum Flattergras-Buchenwald in den sandigeren Bereichen.

Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet nicht. Im Plangebiet finden sich ebenfalls keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

Als ökologisch bedingt bedeutsam sind die älteren Laubgehölze sowie die Gebüschstrukturen in Verbindung mit der extensiven Grundstücksnutzung anzusprechen. Hinsichtlich der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen bleibt festzustellen, dass der Eingriffsbereich intensiv genutzte Garten- bzw. Weidefläche ist und somit als solche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz einzustufen ist. Biotope nach § 15a und b LNatSchG kommen nicht vor. Als extensiv genutzter Bereich ist im Plangebiet die südliche Gartenfläche des Flurstücks 227/25 anzusprechen. Dort ist jedoch kürzlich eine Genehmigung für Wohnnutzung erteilt worden, insofern ist davon auszugehen, dass der Bereich künftig unabhängig vom Bebauungsplan intensiver genutzt werden wird. Dem Vorhandensein zweier älterer Großgehölze soll in der Planung durch ein Erhaltungsgebot Rechnung getragen werden.

b. Eingriffsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan wird in den hinteren Grundstücksbereichen der Bebauung an der Poststraße sowie im Bereich der Weidefläche auf dem Flurstück 24/26 ein Eingriff nach § 18 BNatSchG (2002) vorbereitet. Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Die Fläche ist ausnahmslos intensiv als Weide und Garten genutzt. Das Plangebiet wurde bereits unter Punkt 1 d kurz charakterisiert, eine detailliertere Beschreibung erfolgt schutzgutbezogen. Die angrenzenden Nutzungen sind aufgezeigt worden. Die heute schon wohnbaulich genutzten Grundstücke erfahren keinen Eingriff, da dort nur der Bestand mit geringfügigen Erweiterungsoptionen festgeschrieben wird. Der vom geplanten Eingriff betroffene Raum ist im Bebauungsplan mit einem „E“ gekennzeichnet, ein Teil der Erschließungsstraße liegt ebenfalls im Eingriffsraum. Im Weiteren wird nur noch der Eingriffsbereich betrachtet.

Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und der Bau der Erschließungsstraße 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 Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Durch den geplanten Eingriff werden Erschließungsflächen in Form einer Erschließungsstraße mit einem Wendekreis sowie zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nötig, diese ist jedoch mit einer Fläche von knapp 950 qm vergleichsweise gering ausgedehnt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wasserdurchlässig festgesetzt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von rd. 11.700 qm. Entsprechend der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sind Grundflächenzahlen von 0,2 bzw. 0,15 festgesetzt. Die Flächensumme von 11.700 qm ist jedoch um den Flächenanteil zu reduzieren, der naturschutzrechtlich keinen Eingriff erfährt. Dieser Bereich

umfasst vier bestehende Grundstücke, rund 4.900 qm, und ist durch bereits bestehende Bebauung charakterisiert. Die gesamte Eingriffsfläche hat somit eine Größe von 6.800 qm.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Anlage zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Juli 1998) 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 aus Ziergehölzen und Wirtschafts- bzw. Ziergräsern. Insgesamt stellt sich der vom Eingriff betroffene Bereich 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 ist hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie wertvolle Einzelbäume, Gräben oder Knicks, oder Bereiche mit erhöhter Bedeutung für den Naturschutz 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. Der Bereich Arten und Lebensgemeinschaften wird durch die Beeinträchtigung der angrenzenden, extensiveren Bereiche berührt, durch eine bereits genehmigte Umnutzung eines Nebengebäudes auf dieser Fläche kommt es dort jedoch unabhängig vom Bebauungsplan zu einer vorzeitigen, intensiveren Grundstücksnutzung. Weitere Ausführungen erfolgen schutzgutbezogen.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute unversiegelt und werden als Grünland (Weide) und Ziergärten genutzt. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden in bescheidenem Umfang auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen hier trotz der Nutzungen weitgehend intakt sind. Bei den natürlich anstehenden Bodenarten handelt es sich um schwach lehmige Sande mit einer Mächtigkeit von etwa 20 dm, im Norden können auch sandige Lehme anstehen.

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 wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist aufgrund der städtebaulichen Situation und der Empfehlung des Landschaftsplanes, das Gebiet behutsam zu entwickeln, nicht sinnvoll. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Begrenzung der GRZ auf 0,2 vermieden. Erschließungsflächen werden in einem Umfang von rund 930 qm erforderlich, etwa 260 qm hiervon sind als GFL-Rechte wasserdurchlässig geplant. Entscheidend wird eine Eingriffsminimierung durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht, so sind die GFL-Rechte, Stellplätze, Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen.

Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase 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 Ausgleichsmaßnahmen 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 häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu. Einzige Ausnahme bildet ein Stallgebäude im Eingriffsbereich mit 56 qm Grundfläche, diese werden als Entsiegelung gegen gerechnet.

Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 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 von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Die eingriffsrelevante Baufläche umfasst rd. 6.260 qm, bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 werden rund 1.250 qm maximal überbaut, hinzu kommen noch einmal 75 % an zusätzlich möglicher Versiegelung, rund 940 qm. Bei der zusätzlich möglichen Versiegelung wird davon ausgegangen, dass nur rund die Hälfte wasserdurchlässig versiegelt werden kann, da ein Teil für Nebengebäude zu veranschlagen ist. Im Rahmen der Erschließung kommt es im Eingriffsbereich noch einmal zu einer Vollversiegelung von rund 670 qm (Straße) und zu einer wasserdurchlässigen Versiegelungsfläche von 260 qm (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

Aufgrund der unterschiedlichen Eingriffsbereiche (im Plan E1 bis E3) und Eigentumsverhältnisse wird die Betrachtung der Bodenversiegelung in die einzelnen Eingriffsbereiche aufgegliedert. Entsprechend der o. g. Aussagen ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Erforderliche Ausgleichsfläche in qm
Überbauung im <u>Eingriffsbereich „E1“</u> (1.410 qm x GRZ 0,2 = 282 qm + 2 x 30 qm Wintergärten = 342 qm)	342	-	171
Zusätzliche Versiegelung im „E1“-Bereich, nicht wasserdurchlässig (75 % der GRZ = 210 qm, davon 50 % für Nebengebäude): 105 qm	105	-	53
Zusätzliche Versiegelung im „E1“-Bereich, wasserdurchlässig (75 % der GRZ = 210 qm, davon 50 % für Wege etc.): 105 qm	-	105	32

Überbauung im Eingriffsbereich „E2“ (4.050 qm x GRZ 0,2 = 810 qm, (abzügl. rd. 60 qm Entsiegelung) = rd. 750 qm + 5 x 30 qm für Wintergärten = 900 qm	900	-	450
Zusätzliche Versiegelung im „E2“- Bereich, nicht wasserdurchlässig (75 % der GRZ = 610 qm, davon 50 % für Ne- bengebäude): 305 qm	305	-	153
Zusätzliche Versiegelung im „E2“- Bereich, wasserdurchlässig (75 % der GRZ = 610 qm, davon 50 % für Wege etc.): 305 qm	-	305	92
Überbauung im Eingriffsbereich „E3“ (800 qm x GRZ 0,2 = 160 qm) + 30 qm (Wintergarten)	190	-	95
Zusätzliche Versiegelung im „E3“- Bereich nicht wasserdurchlässig (75 % GRZ = 120 qm, davon 50 % für Neben- gebäude): 60 qm	60	-	30
Zusätzliche Versiegelung im „E3“- Bereich, wasserdurchlässig (75 % der GRZ = 120 qm, davon 50 % für Wege etc.): 60 qm	-	60	18
Erschließungsstraße	670	-	335
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 260 qm	-	260	78
SUMME	2.572	730	1.507

Aufgrund der Bilanzierung des Schutzgutes Boden wird ein Mindestausgleich von rd. 1.510 qm Fläche und Biotopschaffung auf vormals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche erforderlich. Da die Eingriffsbereiche unterschiedlich sind und die Erschließung nur für den Eingriffsbereich „E2“ vorgenommen werden muss entfallen auf die einzelnen Teil-Eingriffsbereiche folgende Ausgleichsforderungen (gerundet):

- „E1“: 270 qm (Bebauung)
- „E2“: 1.110 qm (Bebauung, Straße, GFL-Rechte)
- „E3“: 140 qm (Bebauung)

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 1.510 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute überwiegend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach grundsätzlich gewährleistet. Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein, Maßstab 1:200.000 (Hrsg.: Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 1986, 2. unveränd. Aufl. 1991), ist die Durchlässigkeit der quartären Ablagerungen als günstig zu bezeichnen (Miozäne Braunkohlesande). Die Darstellungen der Geologischen Karte 1:25.000 unterstützen diese Einschätzung. Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet oder angrenzend vorhanden.

Störungen des Wasserhaushaltes liegen stofflich vermutlich durch die Weide- und Gartennutzung vor, von einer Erheblichkeit ist jedoch nicht auszugehen. Aufgrund der anstehenden Bodenarten ist von mittleren Puffer- und Wasserspeichereigenschaften auszugehen. Eine Veränderung der Situation ist bei Beibehaltung der Nutzung nicht zu erwarten.

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung sowie die Erschließung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Durch die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 15 % der Grundstücksfläche wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird durch die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten, Wege etc.. und zur Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ein wichtiger Beitrag zum Schutz des Wasserhaushaltes geleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Bei hohem Grundwasserspiegel wird ein Verzicht auf Kellergeschosse empfohlen. Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdrainagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Vor Bauantragstellung sind Bauherren in geeigneter Weise auf den Sachverhalt und die Beteiligung der Wasserbehörde hinzuweisen. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich kann der Eingriff in den Wasserhaushalt kompensiert werden.

Landschaftsbild

Die Eingriffsgrundstücke liegen innerhalb der Ortslage Mollhagens. Eine Eingriffssituation in diesem Bereich hinsichtlich des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Das Ortsbild wird durch die Nutzungsänderung erheblich verändert, statt der Freiflächen der Weide und der großen Gärten werden künftig Gebäude mit Hausgärten sowie Verkehrsflächen blickbestimmend sein. Im Bebauungsplan sind zur Wahrung des Ortsbildes verschiedene Festsetzungen getroffen worden, dies sind die Begrenzung der Firsthöhe auf 9 m, Vorgaben für Dachneigung und Dachfarben, Mindestgrundstücksgröße sowie Ausschluss von Nebenanlagen im straßennahen Grundstücksbereich. Glasierte Dacheindeckungen werden ebenfalls ausgeschlossen. Innergebietlich werden im Rahmen der Allgemeinen Grünordnung Einzelbaumpflanzungen eingepflanzt, die einen positiven Einfluss auf das unmittelbare Ortsbild ausüben und das Gebiet gliedern sollen.

Durch die Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb Mollhagens kann ein Eingriff in das Landschaftsbild verhindert werden. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind geeignet, einen erheblichen Eingriff in das Ortsbild zu unterbinden.

Arten und Biotope

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten. Schützenswerte Strukturen bestehen an der südlichen Grenze des Plangebietes in Form eines extensiv genutzten Grundstücks mit Altbaumbestand und Resten eines Obstgartens. Der Fläche kommt eine leicht höhere als allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zu. Im Bestand finden sich heute jedoch nur noch zwei morsche Obstgehölze und vier erhaltenswerte Laubbäume, von denen wiederum zwei Sandbirken sind. Diese werden im Weiteren nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen. Die anderen beiden Großgehölze, eine Stieleiche mit Stammdurchmesser von ca. 0,7 m und eine Rotbuche mit 0,5 m, werden mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Aufgrund der zulässigen Umnutzung des Gebäudes ist mit einer Nutzungsintensivierung des gesamten Grundstücks zu rechnen. Auch vor dem Hintergrund der aktuellen Flächennutzungen und Gehölzstrukturen kann heute, entgegen der Beurteilung des Landschaftsplanes, nicht mehr von einem extensiv genutzten Bereich mit Biotopfunktion gesprochen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestandsaufnahme zum gemeindlichen Landschaftsplan im Jahre 1994 stattfand und sich in diesem Zeitraum die Nutzungen intensiviert und die Gehölzstrukturen (zulässigerweise) reduziert haben können. Auch konnte der nasse Grünlandbereich südlich angrenzend mit Binsenstrukturen bei einer aktuellen Ortsbegehung nicht mehr vorgefunden werden, es war lediglich eine feuchte Senke im Bestand. Der allgemeine Trend zur Austrocknung von feuchten Bereichen scheint also im Plangebiet bestätigt. Ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope ist aufgrund der vorgefundenen Strukturen nicht anzunehmen.

Klima

Auswirkungen sind gem. o. g. Erlass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu erwarten, trotzdem kann es durch einen zu hohen Anteil an versiegelter Fläche oder größere Erschließungsflächen zu sommerlichen Aufheizungen kommen. Durch die geringen überbaubaren Flächen und die geplanten Bepflanzungen treten keine größeren Versiegelungen auf. Im Bereich der Erschließung können die vorgesehenen Baumpflanzungen stärkere sommerliche Aufheizungen abmildern. Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Allgemein grünordnerisch werden im Bereich der Erschließung Anpflanzungen von Einzelbäumen festgesetzt. Die erhaltenswerten Einzelbäume im Bereich des Flurstücks 227/25 werden mit einem Erhaltungsgebot versehen. Weiterer Handlungsspielraum innerhalb des Plangebietes ergibt sich auch aufgrund der Baugebietsgröße und der möglichen Erweiterung nach Süden nicht.

c. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Aus der Bilanzierung des Schutzgutes Boden erwachsen insgesamt rd. 1.520 qm Ausgleichsfläche. Die abschließende Aufteilung sieht wie folgt aus:

- Eingriffsbereich „E1“: 270 qm
- Eingriffsbereich „E2“: 1.110 qm
- Eingriffsbereich „E3“: 140 qm

Entsprechend dieser Berechnung werden die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die Gemeinde möchte den Ausgleich extern im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 am nordwestlichen Ortsausgang von Eichede verwirklichen. Sie hat dort einen Ausgleichsflächenpool eingerichtet. Dort soll in Anlehnung an eine bereits geplante Sukzessionsfläche eine Erweiterung vorgenommen werden. Beide Flächen liegen an einem Feuchtbiotopkomplex mit zwei wertvollen Kleingewässern. Das vorhandene Trittsteinbiotop kann somit in seiner Bedeutung gestärkt werden.

Aus den Bilanzierungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich für den Eingriffsbereich folgendes Ausgleichserfordernis:

Kosten für den Ausgleich:	
Intern:	
Grünordnung:	
- Anpflanzung von 6 Einzelbäumen an der Erschließung á 260,- €	rd. 1.600,00 €
- Pflanz- und Sicherungsarbeiten:	pausch. rd. 600,00 €
Externe Ausgleichsfläche	
Erwerb der Fläche mit eventueller Knickpflanzung rd. 2,60 €/qm (1.510 qm x 2,60 €)	rd. 4.000,00 €
Maßnahme Sukzession eventuelle Knickpflanzung -> im Flächenpreis enthalten	0,00 €
<hr/>	
Summe	6.200,00 €

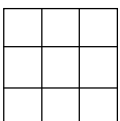
6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 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