

Gemeinde Steinburg

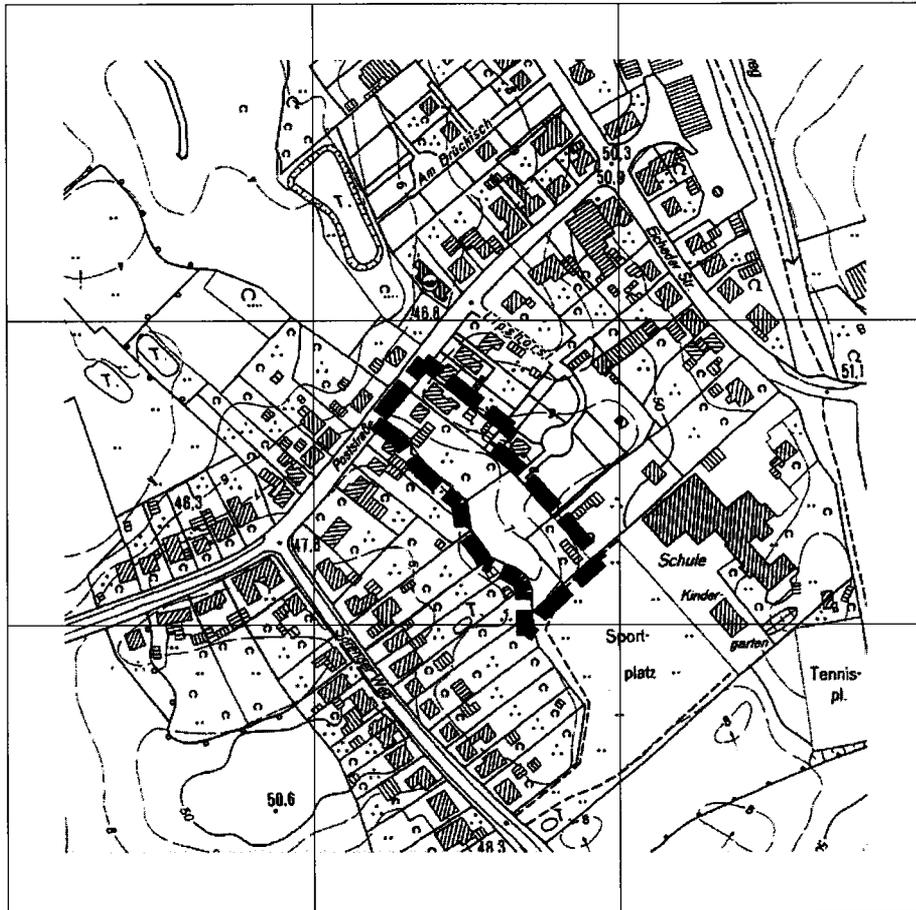
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 16

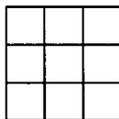
Gebiet: OT Mollhagen, Poststraße/Sprenger Weg

Begründung

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt.....	4
3.1.	Städtebau	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung	6
3.3.	Immissionen	6
4.	Ver- und Entsorgung	7
5.	Kosten.....	8
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	8
7.	Billigung der Begründung.....	9

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 die innere Entwicklung durch Erschließung und Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen sowie eines kleinen Grünlandabschnitts im Bereich südöstlich der Poststraße im Ortsteil Mollhagen. Die Gemeinde möchte damit der nach wie vor hohen örtlichen Nachfrage nach Bauland nachkommen. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage im Ortsgefüge für eine Bebauung an und ist im Siedlungsentwicklungskonzept als Entwicklungsbereich mit der 1. Priorität dargestellt. Weiteres Planungsziel ist die Ordnung der Straßenrandbebauung entlang der Poststraße.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 1.100 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist im Nordosten als gemischte Baufläche und im Südwesten als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Mollhagens östlich der Poststraße, nördlich des Sprenger Wegs und umfasst Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Mollhagen. Das Plangebiet präsentiert sich als innerörtliche Grünlandfläche bzw. im Straßenrandbereich der Poststraße als Gartengrundstücke der Bebauung Poststraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,69 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Poststraße.
Im Osten:	Südwestliche Grundstücksgrenzen der Flurstücke 24/43, 24/44, 24/57, 24/56, 24/59, 25/30 und Teilungslinie durch das Flst. 24/54.
Im Süden:	Nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 25/27.
Im Westen:	Nordöstliche Grundstücksgrenzen der Flurstücke 24/36, 27/24, 27/26, 27/28 und 27/30.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Steinburg beabsichtigt, auf den tiefen Grundstücken der Poststraße sowie dem daran anschließenden Grünland eine zusätzliche Bebauung zuzulassen. Diese soll sich in den Siedlungscharakter mit vorwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern einfügen. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des § 1a BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung. Die Inanspruchnahme freier Landschaft kann dadurch vermieden werden. Wesentliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen in Anlehnung an den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15.

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 Vergnügungsstätten 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 reduziert, um eine zu große Verdichtung zu vermeiden. Unterstützend ist eine Mindestgrundstücksgröße

festgesetzt. Für Wintergärten ist eine geringfügige Anhebung der GRZ zulässig. Entsprechend dem Bestand wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. In Verbindung mit der Beschränkung der Firsthöhe kann so die Einfügung der Bebauung in das Ortsgefüge sichergestellt werden.

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht für die geplante Neubebauung Einzelhäuser bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes. Die überbaubaren Flächen werden 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 Erschließung nur Einzelhäuser mit einer restriktiven Beschränkung der Zahl der Wohnungen vorgesehen, um ungewünschte Verdichtungen zu vermeiden. 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.

Im Plangebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Zufahrt zur Poststraße. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und des schwierigen Baugrundes wurden bereits Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger über die Ausbildung der Einmündung geführt. Eine Fahrbahnbreite von 5 m ist in diesem Fall ausreichend. Hinsichtlich der Wendemöglichkeit wurden ebenfalls Gespräche mit der Abfallwirtschaft und der Feuerwehr geführt. Die festgesetzte Wendeanlage entspricht diesen Abstimmungen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze werden in die Planstraße integriert. Zum nördlich angrenzenden Baugebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde vorgesehen. Steinburg ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3. Immissionen

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Poststraße (L 296) belastet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 westlich der Poststraße wurde ein Gutachten zur Immissionsproblematik erstellt (Masuch u. Olbrisch 1999). Die Ergebnisse des Gutachtens unter Berücksichtigung des Prognosehorizonts sind beachtet und die notwendigen Festsetzungen getroffen.

Schulgelände und Sportlärm

Zwei Grundstücke im Plangebiet grenzen an das Schulgelände an. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass aufgrund der schulischen Nutzungen Lärmimmissionen möglich sind. Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen erfordert gegenseitige Rücksichtnahme. Hinsichtlich der Schulaktivitäten (spielende Kinder und Schulsport) ist Lärm sozialadäquat und nicht als Lärmbeeinträchtigungen zu werten. Der Sportplatz wird auch von Freizeitsportlern und Sportvereinen mitgenutzt. Zu den Lärmauswirkungen ist eine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigenbüros (Lairm Consult) eingeholt worden.

Es wurde untersucht, in welcher Größenordnung eine beurteilungsrelevante Nutzung des benachbarten Sportplatzes auf dem Schulgelände möglich ist, ohne dass Schallschutzmaßnahmen oder Einschränkungen der Sportnutzung erforderlich werden. Gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ist im vorliegenden Fall die Nutzung durch Sportvereine beurteilungsrelevant. Die tägliche schulische Nutzung ist nicht beurteilungsrelevant, die Beurteilungszeit der Sportanlage ist jedoch um die Zeit der schulischen Nutzung zu verkürzen. In der gutachterlichen Stellungnahme wurde eine Nutzung von täglich bis zu 3 Stunden zum Training ausgegangen. Gelegentlich finden auch Punktspiele statt. Alle Nutzungen durch Sportvereine finden tags außerhalb der Ruhezeiten statt.

Im Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme ist festzustellen, dass ein Trainingsbetrieb außerhalb der Ruhezeiten zeitlich uneingeschränkt mit der benachbarten Bebauung verträglich ist. Ein (Punkt-)Spiel mit etwa 40 Zuschauern ist ebenfalls möglich. Sofern der Platz gelegentlich für Turniere und/oder Saisonabschlussveranstaltungen genutzt wird (nicht öfter als 18 Mal im Jahr), ist diese Nutzung als seltenes Ereignis im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) einzustufen. Nach Aufstellung der Schule beträgt die tägliche Nutzungszeit des Sportplatzes außerhalb des Schulbetriebes nur 2 Stunden jeweils außerhalb der Ruhezeiten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Soweit erforderlich, werden notwendige Erweiterungen vorgenommen. Die im Süden des Gebietes verlaufende Regenwasserleitung wird im Rahmen der Erschließung erneuert und in die Planstraße verlegt. Ein Leitungsrecht wird vorgesehen.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers ist über das vorhandene Regenrückhaltebecken geplant. Für die durch die Erweiterung hinzukommenden Flächen ist ein hydraulischer Nachweis des bestehenden Regenrückhaltebeckens rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen. Ggf. ist das RRB anzupassen.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung kann durch den Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land sichergestellt werden. Bei der Entwurfsplanung sind die Forderungen des Wasserbeschaffungsverbandes bezogen auf Lage, Dimension, Material und Ausstattung der Leitungen zu berücksichtigen. Hierzu ist rechtzeitig Kontakt mit dem Verband aufzunehmen.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV –334 – 166-701.400 –in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen. Ggf. vorgesehene Versickerungsanlagen sind erlaubnis- bzw. anzeigepflichtig. Der Erlaubnisantrag / die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren

Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.

Für die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke sind im Rahmen der Erschließungsplanung Mülltonnenstandplätze an der Einmündung in die Planstraße vorzusehen.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Die Erschließung erfolgt durch die Grundstückseigentümer.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Jedoch sind die Artenschutzbelange nach Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen.

Auf der innerörtlichen, intensiv genutzten Grünlandfläche werden keine Brutvögel erwartet. Gehölzstrukturen werden nicht in Anspruch genommen. Der durch die Erschließung des Plangebietes in Anspruch genommene Garagenschuppen an der Poststraße könnte potenziell von Fledermäusen als Quartier aufgesucht werden. Auch gebäudebrütende Vögel wie Schwalben sind möglich.

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse werden nicht erwartet. Um die Zugriffsverbote des § 42 (1), 1-3 BNatSchG nicht zu berühren, muss vor Abriss des Garagenschuppens eine fachlich qualifizierte Prüfung erfolgen. Sind Gebäudebrüter vorhanden, muss zur Vermeidung des Tötungsverbotes des § 42 (1), Nr. 1 BNatSchG der Abriss außerhalb der Brut- und Jungenaufzucht zwischen Anfang Oktober und Mitte März vorgenommen werden. Wird der Schuppen auch von Fledermäusen als Quartier genutzt, schränkt sich der Zeitraum für den Abriss ggf. weiter ein.

Auch aus dem Verlust der potenziellen Fortpflanzung- und Ruhestätten ergeben sich keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse. Wird eine Nutzung des Garagenschuppens an der Poststraße als Fledermausquartier und Brutplatz von Gebäudebrütern nachgewiesen, können zur Vermeidung der Verletzung der Verbotsstatbestände des § 42 (1), Nr. 2 BNatSchG vorgezogene (CEF-Maßnahmen) künstliche Quartiere im Umfeld des Eingriffs schaffen, so dass die Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Artenschutzrechtlich relevante Störungen im Sinne des § 24 (1) Nr. 2 BNatSchG sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung werden Festsetzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB getroffen. So sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mind. 2 hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbaum zu pflanzen. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 14.09.2009 gebilligt.

Steinburg, 29.03.2010

