

Gemeinde Steinburg

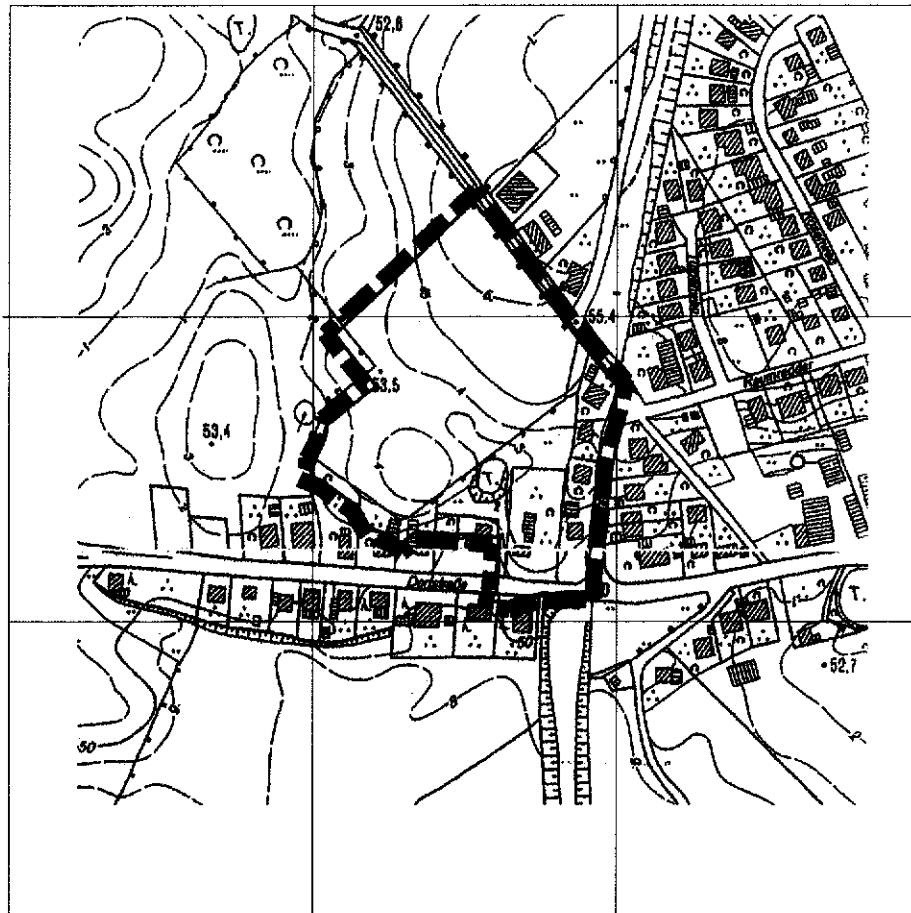
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 18

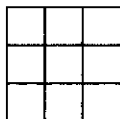
Gebiet: OT Spreng, westlich des ehemaligen Bahndammes,
nördlich der Todendorfer Straße / K 37

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 planlabor@t-online.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	4
1.4.	Plangebiet	5
2.	Planinhalt	5
2.1.	Städtebau	5
2.2.	Immissionen/Emissionen.....	7
2.3.	Verkehrliche Erschließung	7
3.	Ver- und Entsorgung	8
4.	Kosten.....	8
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
6.	Billigung der Begründung	11

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ausweitung eines Neubaugebietes am westlichen Ortsrand von Sprenge. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage im Orts- und Landschaftsgefüge für eine Bebauung an und ist durch vorhandene Knicks bereits gut zur freien Landschaft hin eingegrünt. Vorgeesehen sind insgesamt rund 20 Baugrundstücke. Die Gemeinde hat die Fläche bereits erworben und wird den örtlichen Baulandbedarf durch eine abschnittsweise Realisierung für die nächsten Jahre berücksichtigen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen eines Siedlungsentwicklungskonzepts bereits mit geeigneten Standorten für zukünftige Wohnbebauung auseinander gesetzt. In diesem Siedlungsentwicklungskonzept ist auch eine Fläche östlich des ehemaligen Bahndamms (Rosenstraße) als mögliche Entwicklungsfläche aufgezeigt. Die Gemeinde sieht für eine kurzfristige Realisierung von Wohnbebauung an diesem Standort jedoch keine Möglichkeiten, da aufgrund des nahe gelegenen Schießplatzes gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet sind. Die Einstellung des Schießbetriebes ist nicht absehbar. Aufgrund der aufgezeigten Problematik soll daher die Fläche westlich des ehemaligen Bahndamms zunächst einer Bebauung zugeführt werden.

Das Planverfahren wird nach dem BauGB 1997 aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

1.2. 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. Dieser erstreckt sich nach Süden bis etwa auf die Höhe Geesthachts. Das Plangebiet selbst liegt direkt am Rande des 10-Km Umkreises um das Mittelzentrum Großhansdorf. 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. Der südliche Gemeindebereich, etwa südlich von Sprenge und auch östlich der Ortslage, ist als regionaler Grünzug aufgezeigt. Kleinere Bereiche südlich von Steinrade und nordöstlich von Sprenge sind als Gebiete "mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" gekennzeichnet. Für das Plangebiet ist lediglich die Zugehörigkeit zum Nahbereich Bad Oldesloes aufgezeigt. 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 (Mai 1999) 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 große Bereiche südlich und östlich von Sprenge sowie östlich von Mollhagen Förderungsgebiete auf.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Stand: September 1998) zeigt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung folgende Darstellungen: Lage am Rande eines südlich liegenden Großbereichs mit besonderer Erholungseignung sowie bestehendes Landschaftsschutzgebiet. Weiterhin ist eine Nebenverbundachse im Zusammenhang mit Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems aufgezeigt. Diese Nebenverbundachse führt durch das bestehende Siedlungsgefüge Sprenges, durch das Plangebiet und weiter über den nordwestlich liegenden, feuchten Wald parallel zur B 404 Richtung Nordwesten bis hin zur Süderbeste. Der durch Sprenge laufende Bahndamm ist durchgängig als Trockengebiet aufgezeigt.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan (2001) zeigt für das Plangebiet eine geeignete Fläche für Siedlungsentwicklung. Die im Landschaftsrahmenplan durchgängig dargestellte Nebenverbundachse ist auf gemeindlicher Ebene im Bereich der Ortslage Sprenges nicht dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist sie im Bereich des nach Nordwesten verlaufenden Redders wiederum als linear zu entwickelnde Achse dargestellt. Weiterhin ist eine Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz aufgezeigt, dies betrifft auch die Fläche westlich an das Plangebiet angrenzend. Für das Plangebiet trifft der Text zudem die Aussage, dass einer neuen Ausbildung des Ortsrandes besonderes Augenmerk geschenkt werden sollte.

Die geplante Bebauung widerspricht nicht den übergeordneten Planungsvorgaben. Die Siedlungsentwicklung liegt im regionalplanerisch vorgesehenem Rahmen von max. 20 % Wohnungszuwachs bis 2010. Die Gemeinde entspricht der bekannten ortsteilspezifischen Nachfrage in Sprenge. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt weiterhin im Ortsteil Mollhagen.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg wurden für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Mollhagen, Sprenge und Eichede getrennte Flächennutzungspläne aufgestellt. Für den OT Sprenge gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Voraussetzungen für das Neubaugebiet geschaffen. Die Änderung wurde am 29.06.2005 bekannt gemacht.

1.4. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfasst die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche und die an der Bahnhofstraße vorhandenen Grundstücke. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinie durch das Flurstück 36/3.
Im Osten:	Westliche bzw. östliche Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Todendorfer Straße / K 37, südliche Grenze des Flurstücks 36/3.
Im Westen:	Östliche Grenze des Flurstücks 40/4.

Das Bebauungsplangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt (ca. 2,15 ha). Im Plangebiet liegt auch ein Teil der vorhandenen Wohnbebauung mit Hausgärten an der Bahnhofstraße und an der Todendorfer Straße (ca. 0,52 ha). Zwischen den Baugrundstücken liegt eine gemeindliche Lagerfläche mit Zufahrt von Süden (ca. 0,20 ha) sowie ein Kleingewässer nach § 15a LNatSchG mit Gehölzsaum und kleiner Grünlandfläche (ca. 0,14 ha). Angrenzende Nutzungen sind im Westen und Nordwesten intensive Landwirtschaft, im Norden, Osten und Süden vorhandene Wohnbebauung der Ortslage Sprenges.

2. Planinhalt

2.1. Städtebau

Die für das Neubaugebiet vorgesehene Fläche im Westen von Sprenges wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Die Ausdehnung des Baugebietes in westlicher Richtung ist durch die nördlich der Bahnhofstraße vorhandene Bebauung vorgegeben. Das Baugebiet ist durch die vorhandenen Knicks bereits gut eingegrünt und damit zur Landschaft hin weitgehend abgeschirmt.

Der Gemeinde ist eine abschnittsweise Realisierung der Bebauung wichtig. Dadurch soll der örtliche Baulandbedarf der nächsten Jahre schrittweise berücksichtigt werden. Das Baukonzept ermöglicht eine Erschließung und Bebauung in Abschnitten.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der angestrebten wohnbaulichen Nutzung der Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe und Vermeidung übermäßigen Verkehrsaufkommens sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

biet analog zu den dort vorhandenen Nutzungen mit Ausschluss der Ausnahmen festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt für das Neubaugebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 deutlich unter der im § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 0,4 und ermöglicht bei angestrebten Grundstücksgrößen von ca. 600 qm die gewünschte kleinteilige Bebauung. Größere Baukörper sind am Ortsrand nicht erwünscht. Für die vorhandene Bebauung an der Bahnhofstraße ist ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Geringfügige Erweiterungen der vorhandenen Gebäude sind damit möglich. Die Beschränkung der Firsthöhe auf 9 m erfolgt, um die Bebauung in die Umgebung einzufügen.

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht für die geplante Neubebauung Einzelhäuser und Doppelhäuser, die jeweils gruppenweise zusammengefasst festgesetzt sind. Für den Bestand an der Bahnhofstraße werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Flächen werden für die geplante Neubebauung zusammengezogen festgesetzt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu gewährleisten. Untergeordnete Anbauten (Wintergärten, Windfänge, Erker u. ä.) können vor der Baugrenze errichtet werden, wenn ein ausreichender Abstand zur Straße eingehalten wird.

Um den Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu zergliedern, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie. Unter Nebengebäuden sind hier Gartenhäuser, Schuppen und ähnliche hochbauliche Anlagen zu verstehen. Tiefbauten sowie unterirdische Anlagen wie Stellplätze, o. ä. sind zulässig.

Generell erfolgt eine Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Zur Unterstreichung des Planungswillens der Gemeinde, ein Baugebiet mit Einzel- und Doppelhäusern zu entwickeln, sind nur zwei Wohnungen je 1.000 qm Grundstücksfläche zulässig. 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, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser zu vermeiden, da diese Bauformen im ländlichen Raum nicht typisch sind. Außerdem ist die Erschließung des Gebietes (Straßenquerschnitt, Parkplätze, Ver- und Entsorgung) auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgelegt. Die Entstehung faktischer Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser würde hier aufgrund der deutlich höheren Einwohnerzahl und den entsprechenden infrastrukturellen Anforderungen zu nicht vertretbaren Beeinträchtigungen führen.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zum Gebäudebestand zu erreichen und sie harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe) getroffen. Zur Betonung besonderer Bauteile wie z. B. Friesengiebel, Gauben u. ä. sind Abweichungen in Material und Dachneigung zulässig.

2.2. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet liegt an der K 37 und wird von Verkehrslärm berührt. Eine überschlägige Ermittlung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 hat ergeben, dass der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete am nächstgelegenen Baufenster zwar geringfügig überschritten wird (tagsüber 55,7 dB(A), nachts 46 dB(A)). Der sich daraus ergebende maßgebliche Außenlärmpegel (58,7 dB(A)) entspricht jedoch nur Lärmpegelbereich II. Die Anforderungen an die Bauausführung im Lärmpegelbereich II werden in der Regel bereits durch die Wärmeschutzanforderungen erreicht, so dass Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Bezüglich des ggf. zu erwartenden Verkehrslärms von der B 404 hat die Gemeinde eine überschlägige Lärmberechnung vorgenommen. Demnach sind bei einer anzunehmenden Steigerung des Verkehrs von 15 % bis zum Jahr 2015 im Bestand (B 404) Immissionen zu erwarten, die im Lärmpegelbereich II liegen. Auch noch bei einer Beurteilung als BAB mit deutlich höherem LKW-Anteil bei Nacht und einer Höchstgeschwindigkeit von 120 km/h sowie bei einer 60 %igen Steigerung des Verkehrs werden die Beurteilungslärmpegel des LPB II eingehalten. Daher wird auf ein umfangreiches und kostspieliges Lärmschutzgutachten zu Immissionen, ausgehend von der B 404 verzichtet.

2.3. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Neubaugebietes an das bestehende Straßennetz erfolgt durch zwei Stichstraßen von der Bahnhofstraße. Dadurch wird die beabsichtigte Realisierung in Abschnitten erleichtert. Die vorhandene Bebauung ist über Todendorfer Straße und Bahnhofstraße erschlossen. Sprengel ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

In die Planzeichnung ist als Darstellung ohne Normcharakter eine mögliche Aufteilung der Verkehrsflächen aufgenommen. Denkbar könnte zumindest in Abschnitten auch eine Ausgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich mit entsprechender Beschilderung sein. Auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) 11 BauGB Verkehrsberuhigter Bereich wird jedoch bewusst verzichtet, da die Gemeinde sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch nicht abschließend festlegen möchte und die Ausbauplanung in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner vornehmen wird. Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge sind un-

ter Berücksichtigung der Aussagen der EAE 85 durch zwei Wendekreise mit einem Gesamtdurchmesser von jeweils 22 m gegeben.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Aufgrund der Erfahrungen der Gemeinde wird die Anlage von mind. 2 Stellplätzen je Wohnung für erforderlich gehalten. Für die Besucher der Neubebauung werden die erforderlichen Parkplätze im Rahmen der Erschließungsplanung in den Straßenraum integriert.

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 Sprengel erfolgt über das in der Ortslage vorhandene Regenrückhaltebecken. Die Kapazität ist ausreichend. Die zusätzliche Einleitung wurde am 06.08.2001 beantragt und am 01.10.2001 von der zuständigen Wasserbehörde genehmigt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Anlage der Gemeinde Steinburg im OT Mollhagen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungssystem des Versorgungsträgers Eon Hanse sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle 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.

4. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

Erschließung:	325.000 €.
Grünplanung:	4.000 €.
Ausgleichsfläche:	15.000 €.

Die Grunderwerbskosten sowie die Planungskosten sind in der Kostenschätzung nicht enthalten. Die Gemeinde wird rechtzeitig die notwendigen Haushaltsmittel zur Verfügung stellen. Eine Umlegung sämtlicher entstehender Kosten auf den Baugrundstückspreis wird vorgenommen.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die geplante Bebauung widerspricht im Grundsatz den übergeordneten Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle nicht. Die Darstellung der Nebenverbundachse im Biotopverbundsystem (Landschaftsrahmenplan) steht dem Vorhaben planerisch zwar entgegen. Bei einer Ortsbesichtigung konnte die ökologische Wertigkeit der Darstellung des Landschaftsrahmenplans allerdings nicht bestätigt werden. Ein Abstimmungsgespräch mit dem Verfasser des Landschaftsplanes ergab für den Bereich ebenfalls, dass die Darstellung des Landschaftsrahmenplans zu weit in diesem Bereich generalisiert worden ist. Der grundsätzlichen Thematik wird trotzdem in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf der Ackerfläche ein Eingriff nach § 18 BNatSchG vorbereitet. Es werden Wohnbauflächen (netto) von rund 1,4 ha geschaffen, die Erstellung von rd. 20 Einzelhäusern wird somit ermöglicht. Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Die Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hinsichtlich der Wertigkeit für den Naturschutz sind die Eingriffsflächen nur allgemein bedeutsam. Der Bereich des Kleingewässers im weiteren Geltungsbereich des B-Planes ist als naturnah mit bestehenden Beeinträchtigungen durch Verlandung und Ablagerungen anzusehen, ein Schutzstatus nach § 15a LNatSchG besteht. In den Randbereichen finden sich Knicks nach § 15b LNatSchG.

Durch den geplanten Eingriff werden neben der Neubebauung Erschließungsflächen in Form zweier Stichstraßen mit Fußwegen nötig. Die Flächenausdehnung wird mit rd. 2.250 qm vergleichsweise gering gehalten, da das Plangebiet direkt an der Bahnhofstraße liegt. Weiterhin werden im Plangebiet drei Ausgleichsflächen untergebracht, die fast den gesamten anfallenden Ausgleich aufnehmen können.

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz und dem Erlass „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998 ein Grünordnungsplan aufgestellt, der neben dem Bebauungsplan eingesehen

werden kann. Darin werden die naturschutzfachlichen Belange detailliert abgearbeitet, im Folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Ein Eingriff entsteht bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Landschaftsbild und im Bereich der Arten und Lebensgemeinschaften durch drei Knickdurchbrüche und die Beeinträchtigung von Knicks.

Das Schutzgut Klima erfährt keinen erheblichen und/oder nachhaltigen Eingriff, da es sich nicht um Kaltluftentstehungsgebiete handelt und die zu erwartenden Nutzungen und Flächennutzungsänderungen eher eine positive mikroklimatische Bilanz erwarten lassen.

Vermeidend wird ein bereits stark verlandetes Kleingewässer nach § 15a LNatSchG in der Planung deutlich von genutzten Flächen abgetrennt. Im Weiteren wird es saniert, die anrechnungsfähigen Flächen werden dabei auf den fälligen Ausgleich angerechnet.

An Minimierungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter ist folgende Liste vorgesehen: Geringe GRZ, Einzelhausbebauung (hinsichtlich der Vermeidung großer, zusammenhängender Versiegelungen), gestalterische Festsetzungen, Grundkonzeption mit Grünzug, wasserdurchlässige Beläge für zusätzliche Versiegelungen, Knickschutzstreifen, Flächenoptimierung bei der Erschließung. Eine Minimierung durch flächensparendes Bauen, beispielsweise durch Mehrfamilienhäuser, wurde nicht vorgenommen, da es aufgrund der städtebaulichen Situation in Sprengung eine dorftypische Bauform darstellen würde.

Als Ausgleich kommen folgende Maßnahmen zur Anwendung: Gebietsnahe Regenrückhaltung, Ausgleichsflächen für Bodenversiegelung, Ersatz für Knickentfernungen. Als Mindestausgleich sind rd. 3.000 qm Ausgleichsfläche sowie eine Knickneuanlage von 63 m Länge ermittelt worden. Die Ausgleichsfläche wird fast gänzlich innerhalb des Bebauungsplangebietes auf drei verschiedenen Flächen positioniert: Auf einem Pflanzstreifen (1.030 qm) werden im Nordwesten des Plangebietes Bäume angepflanzt, es kommt dadurch zu einer Knickvernetzung. Gleichzeitig kann dort das Abschirmungserfordernis zur freien Landschaft erfüllt werden. Im Südwesten des Plangebietes wird auf einer Fläche von 3.850 qm eine Baumreihe zur Abschirmung angelegt, an der südwestlichen Grenze ein dichter Pflanzstreifen mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks und der Rest der Fläche wird in Extensivgrünland überführt. Weiterhin erhält das bestehende Kleingewässer einen Pufferbereich und wird saniert (733 qm anrechenbar, auf Grund der nicht intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden nur 350 qm als anrechenbar angesehen). Der innergebietliche Ausgleich umfasst rd. 2.900 qm und kann den erforderlichen Ausgleich fast ganz abdecken. Die fehlenden rd. 100 qm Ausgleichsfläche sowie die 63 m Knickneuanlage werden im gemeindlichen Ausgleichsflächenpool Nr. 1 am nördlichen Ortsrand von Eichede unterge-

bracht. Die Gemeinde sichert den Ausgleich durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen gemäß § 1a (3) BauGB.

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, diese soll eine Wegeverbindung zwischen neuem Baugebiet und Todendorfer Straße aufnehmen und die Wohnqualität positiv beeinflussen. Weiterhin werden Knickschutzstreifen, Straßenbaumpflanzungen und eine private Grünflächen zum Schutz bestehender, wenig genutzter Bereiche festgesetzt. Für die anzupflanzenden Einzelbäume werden heimische, standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Zur Sicherstellung der Abschirmfunktion der Ausgleichsflächen zur freien Landschaft wird es für erforderlich gehalten, gem. § 1 (5) Nr. 4 BauGB Mindestpflanzqualitäten festzusetzen. Im Plangebiet finden sich außer den Knicks keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

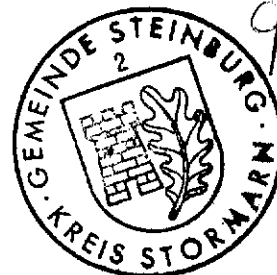
Für die Bauflächen ist eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz vorgenommen worden, das Verfahren ist abgeschlossen. Die Knickdurchbrüche für die Erschließung sind rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung (Kellerdränagen) ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 06.06.2006 gebilligt.

Steinburg,
30.06.2006



Alexander
Bürgermeister