

Gemeinde Steinburg

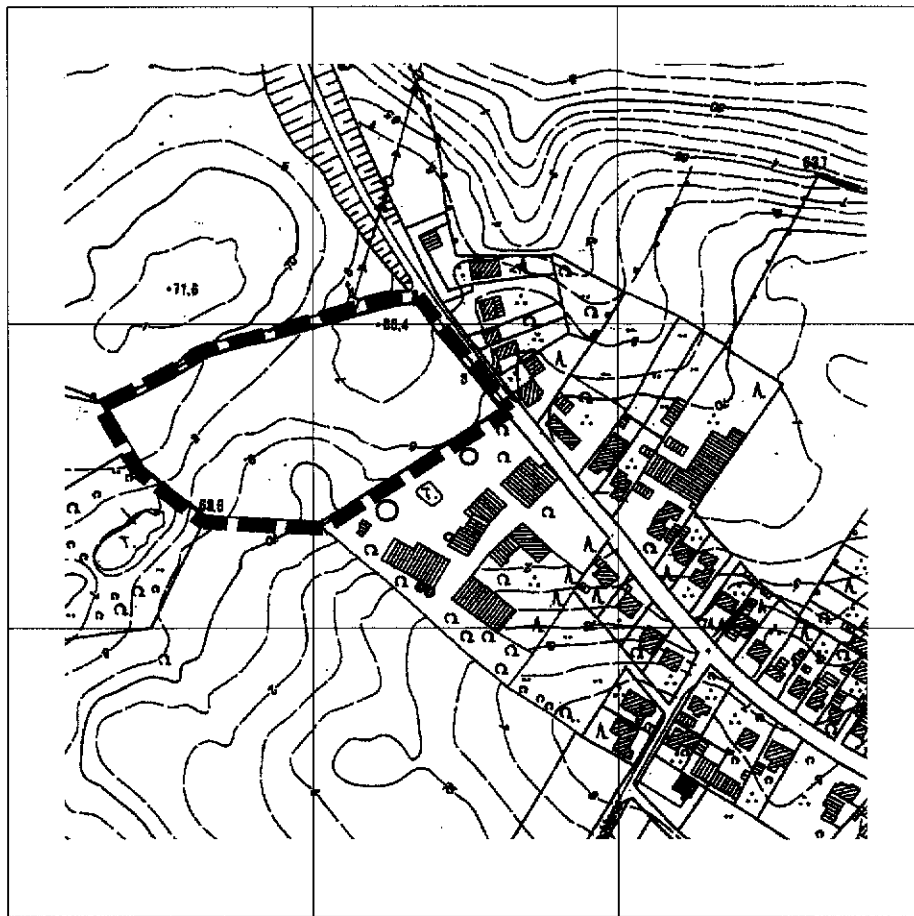
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 19, 1. vereinfachte Änderung

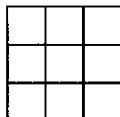
Gebiet: OT Eichede, Am Eichenhof

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

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Steinburg ist rechtskräftig. Nach Durchführung der Vermessungsarbeiten im Neubaubereich hat sich gezeigt, dass bei den Verkehrsflächen und der Abgrenzung der Maßnahmenflächen geringfügige Abweichungen aufgetreten sind. Weiterhin sind bei der Gemeinde Anträge auf Änderungen der Festsetzungen in Bezug auf die Gestaltung und die Zulassung von Doppelhäusern eingegangen. Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass, die Festsetzungen für das Neubaugebiet und die Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen und Anpassungen vorzunehmen.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geringfügigen Veränderungen berühren die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Eichede westlich der Oldesloer Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenze des Flurstücks 1.
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Oldesloer Straße.
Im Süden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 3/5.
Im Westen:	Westliche Grenze des Flurstücks 3/30.

1.5. Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Änderung nicht berührt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

sung des Gebiets sind Ungenauigkeiten bei den bestehenden Grundstücksgrenzen aufgefallen. Auch ist mittlerweile ein kleiner Teilabschnitt der Ausgleichspoolfläche des Ursprungsplanes vernässt, in dem in der Ausgleichflächenplanung eine Knickneuanlage vorgesehen war. Eine Knickneuanlage in diesem Bereich ist aus heutiger Sicht eher negativ zu beurteilen.

Es werden folgende, kleinere Änderungen bei der Ausgleichsplanung vorgenommen:¹

1. Der im Ursprungsplan als nördliche Abgrenzung zum Wirtschaftsweg geplante Knick wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als ebenerdige Gehölzpflanzung vorgesehen und in seiner Position leicht nach Süden um ca. 2,0 m verschoben. Dies wird als zweckmäßig angesehen, da der Wirtschaftsweg nach aktueller Vermessung wesentlich schmaler ist und ein weiterer Knick südlich zu einer engen Reddersituation und einer erhöhten Verschattung führt. Die Änderung in diesem Bereich führt zu einer geringen Qualitätsabstufung. Der Knick war als zusätzliches Abschirmungselement nach Norden zur freien Landschaft hin geplant, so dass ihm keine Ausgleichswirkung im Sinne von Ersatzknicks zukommt. Eine „Rückstufung“ in der Ausführungsqualität von Knick mit Wall zu Knick ohne Wall erscheint somit grundsätzlich auch ohne weitere Ausgleichsberechnungen möglich.

2. Die südwestlich an die geplanten Maßnahmenflächen angrenzende Biotopfläche der Teiche wird im Senkenbereich an der Nahstelle zwischen den Maßnahmenflächen 1 und 2 von einem auffälligen Baumtor und einem sich ausbreitenden Vernässungsbereich gekennzeichnet. Als Abgrenzung der Maßnahmenflächen nach Südwesten ist im Ursprungs-Bebauungsplan eine durchgängige Knickneuanlage in dem Grenzbereich vorgesehen; diese würde das Baumtor versperren und auch negative Auswirkungen auf den sich ausbreitenden Vernässungsbereich haben. Die Gemeinde reduziert in diesem Bereich die Knickneuanlage auf einer Länge von etwa 40 m. Ziel ist der Erhalt des Baumtores und die Wahrung der Oberflächenwasserströme.

Vor dem Hintergrund der umgrenzenden Gehölzstrukturen erscheint ein Weglassen einer durchgängigen Knickneuanlage möglich. Die Knickneuanlage hat dort keine Ersatzfunktion, sondern ist im Sinne einer allgemeinen Ausgleichsflächengestaltung geplant worden. Der entfallende Teil im Bereich der Poolfläche (ca. 15 m) war bereits einem anderen Eingriff zugeordnet (B-Plan Nr. 18); zur Wahrung des Poolflächenausgleichs wurde daher diese Strecke zusätzlich „abgebucht“, also verschoben. (Der Pool wies noch 47 m Knickneuanlage auf).

Nach Abstimmung mit den Fachbehörden wurde den Änderungen in der Realisierung des Ausgleichs zum Bebauungsplan Nr. 19 zugestimmt, ohne dass dies in einer eigenständigen Planänderung notwendig dokumentiert wird. Die Gemeinde hat im

¹ Vgl. auch: Erklärung der Gemeinde zum Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 19 vom 1.11.2005, Kurzbericht zu den nötigen Veränderungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 vom 19.10.2005 und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 19.10.2005.