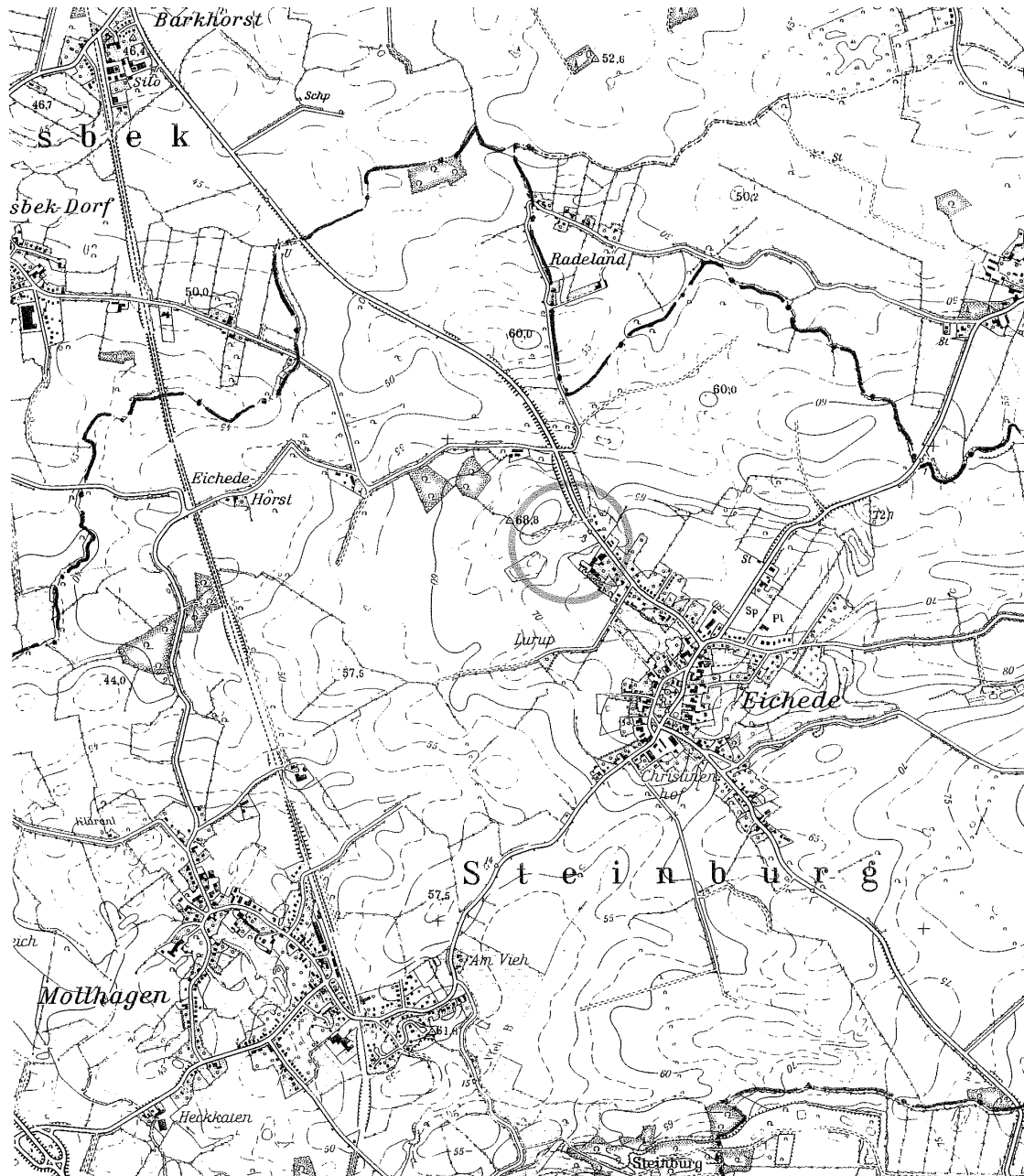


BEGRÜNDUNG

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 Ausweisung eines kleinen Neubaugebiets am nordwestlichen Ortsrand von Eichede. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage im Orts- und Landschaftsgefüge für eine Bebauung an. Vorgesehen sind 19 Baugrundstücke auf der Gemeindefläche. Die Gemeinde hat die Fläche bereits erworben und wird den örtlichen Baulandbedarf durch eine abschnittsweise Realisierung für die nächsten Jahre berücksichtigen. Für den Bereich der Hofstelle ist die Neuordnung der Bebauung mit behutsamen Ergänzungen 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. Direkt östlich der Ortslage Eichedes beginnt der „ländliche Raum“, dieser wird im Vergleich zu den Ordnungsräumen als grundsätzlich strukturärmer angesehen. Das Plangebiet selbst liegt direkt am äußeren Rande des 10-Km Umkreises um das Mittelzentrum Bad Oldesloe. Textlich wird den Gemeinden außerhalb der Siedlungsachsen ein Entwicklungsspielraum von 20 % bis zum Jahre 2010 auf der Basis des Wertes vom 01.01.1995 zugestanden¹.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) liegt Steinburg als Gemeinde ebenfalls im Ordnungsraum um Hamburg außerhalb der Siedlungsachsen. Der südliche Gemeindebereich, etwa südlich und auch östlich der Ortslage Sprenge, 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. Südöstlich Eichedes ist ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen ausgewiesen. Etwa 1 km westlich der Ortslage Eichede beginnt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz, es liegt allerdings zu etwa 70 % auf Lasbeker Gemeindegebiet im Nordwesten. 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 Eichedes sowie östlich von Mollhagen Förderungsgebiete auf.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) zeigt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung nur die Zugehörigkeit zu einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet. Etwa 1,5 km nordöstlich ist ein geschützter Landschaftsbestandteil (und geplantes Naturdenkmal) eingetragen, es handelt sich dabei um zwei Erlen-Eschen-Wäldchen mit jeweils ca. 1,5 ha Fläche. Etwa 700 m südlich des Plangebietes sind archäologische Denkmale (Grabhügel) eingetragen.

¹ vgl. Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein, 1998, S. 57

Der Landschaftsplan ist der Gemeinde im März dieses Jahres abschließend bekannt gemacht worden.

Im Bestandsplan wird das Plangebiet im Bereich der Ackerfläche als homogen landwirtschaftlich genutzt dargestellt. Die Hoffläche mit der Bebauung ist ebenfalls eingetragen, als hervorstechender Einzelbaum ist der Walnussbaum im straßennahen Hofbereich eingetragen. Die Knicks sind als mittelwertig dargestellt. Der sich westlich an das Plangebiet anschließende Feuchtbereich mit Erlenbruchsaum ist im Landschaftsplan ebenfalls als Biotopfläche dargestellt.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet eine geeignete Fläche für Siedlungsentwicklung. Die westlich angrenzenden, weiten Ackerflächen werden als Bereich dargestellt, in dem eine Anreicherung mit Landschaftselementen anzustreben ist.

Textlich wird auf das Erfordernis einer neuen Ortsrandbildung hingewiesen. Neben dem Erhalt der Knick- und Gehölzstrukturen wird im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen eine Vernetzung des bestehenden Biotops mit ähnlichen Strukturen empfohlen.

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 Eichede 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 die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche und die Hofstelle des an der Oldesloer Straße vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4,7 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	nördliche Grenze des Flurstücks 3/4
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie der Oldesloer Straße
im Süden:	südliche Grenze des Flurstücks 3/5
im Westen:	westliche Grenze des Flurstücks 3/4, Teilungslinie durch das Flurstück 3/5

Das Bebauungsplangebiet wird mit Ausnahme der Knick- und Gehölzflächen intensiv landwirtschaftlich als Acker und Hofplatz genutzt. Die intensive Ackernutzung hat einen Flächenanteil von rund 2,7 ha, auf den Bereich der Hoffläche entfallen gut 2 ha.

Im Gegensatz zu der homogenen, intensiven Flächennutzung auf der Ackerfläche kommen im Bereich der Hoffläche neben Vollversiegelungen (Güllebehälter, Gebäude, Hofplatz) auch Bereiche mit einer höheren als allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz vor: Dies sind im Süden

des Plangebietes die Gehölzgürtel mit einer Flächenausdehnung von zusammen etwa 3.000 qm sowie ein Obstgartenbereich mit überschlägig 2.000 qm Fläche.

An das Plangebiet angrenzende Nutzungen sind im Norden, Westen und Südwesten intensive Landwirtschaft, im Osten Wohnbebauung und im Süden teilweise Wohnbebauung, Grünland (Weide) und Acker.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die für das Neubaugebiet vorgesehene Fläche im Nordwesten von Eichede wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Die Ausdehnung des Baugebietes in nordwestlicher Richtung ist durch die östlich der Oldesloer Straße vorhandene Bebauung und den Wirtschaftsweg vorgegeben. Das Baugebiet ist durch die vorhandenen Knicks bereits tlw. eingegrünt und damit zur Landschaft hin abgeschirmt.

In die Planung einbezogen wird die vorhandene Hofstelle westlich der Oldesloer Straße. Die landwirtschaftliche Nutzung soll dort zukünftig auf Pferdehaltung beschränkt werden. Der Bebauungsplan bezweckt hier vorrangig die Erhaltung des Gebäudebestandes und lässt Spielräume für sinnvolle bauliche Ergänzungen offen.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der angestrebten wohnbaulichen Nutzung der Grundstücke im Neubaugebiet 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 Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes wird entsprechend der Nutzung im straßennahen Bereich als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind nur zur Versorgung des Gebietes zulässig, um erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Stellplatzbedarf zu vermeiden. Zur Wahrung des Ortsbilds sind weiterhin Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Für den rückwärtigen Bereich der Hofstelle wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die dort zulässigen Gebäude sollen weiterhin ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Dadurch wird in der Ortslage die langfristige Grundlage für eine dorftypische Hofnutzung gesichert und somit die Landwirtschaft gefördert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt für das Neubaugebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 deutlich unter der im § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 0,4 und ermöglicht bei angestrebten Grundstücksgrößen von ca. 600 qm die gewünschten Einfamilienhäuser. Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 30 qm sowie in einem Teilbereich Kellerersatzräume bis 30 qm sind zusätzlich zulässig. Größere Baukörper sind am Ortsrand im Wohngebiet nicht erwünscht. Die Beschränkung der Firsthöhe auf 9 m erfolgt, um die Bebauung in die Umgebung einzufügen.

Im Dorfgebiet wird für die vorhandene Bebauung und die dort vorgesehenen baulichen Ergänzungen eine GRZ von 0,25 festgesetzt. In diesem Bereich fügen sich in Anlehnung an den vorhandenen Bestand auch etwas größere Baukörper in das Ortsbild ein.

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht für die geplante Neubebauung im Allgemeinen Wohngebiet Einzelhäuser mit einer Länge von max. 15 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes. Diese als abweichend festgesetzte Bauweise dient dazu, bei den zusammengezogen festgesetzten Baufenstern bei anderer Grundstücksteilung überlange Baukörper auszuschließen. Die überbaubaren Flächen werden für die geplante Neubebauung zusammengezogen festgesetzt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu gewährleisten. Zur Unterstützung der gewünschten Straßenraumgestaltung wird in Teilbereichen eine vordere Baulinie festgesetzt, die eine unruhige Staffelung der Baukörper verhindern soll. Die Baulinie dient dabei im Wesentlichen der Platzierung des Hauptbaukörpers. Untergeordnete Anbauten (Wintergärten, Windfänge, Erker u.ä.) können vor der Baulinie errichtet werden.

Im Dorfgebiet wird im Bereich der vorhandenen Bausubstanz die offene Bauweise festgesetzt. Hier können auch etwas größere Baukörper an Hofplatz entstehen. Im nördlichen Bereich des Dorfgebietes können im Übergang zum Neubaugebiet zusätzlich drei Einzelhäuser errichtet werden.

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. Unterirdische Anlagen wie Stellplätze, Öltanks o.ä. sind zulässig. Im Dorfgebiet wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen um den markanten Walnussbaum zur Betonung dieser Platzsituation festgesetzt. Der Spielraum zur Anordnung dieser Vorhaben wird nur geringfügig eingeschränkt, da die übrigen Grundstücksflächen ausreichend groß erscheinen.

Für die Bereiche mit zulässiger Einzel- und Doppelhausfestsetzung erfolgt eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Zur Unterstreichung des Planungswillens der Gemeinde, ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann bei Einzelhausbebauung eine typische untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden. 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 auf das Grundstück bezogene Verhältniszahl. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen und Doppelhäuser wirkenden Baukörpern 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 einer Vielzahl von Doppelhäusern 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), zu Fassaden (Wandgestaltung) sowie zu Einfriedungen getroffen.

b. Immissionen

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt an der K 79 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 (1,6 dB(A)) über-

schritten wird. Der maßgebliche Außenlärmpegel 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.

Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle wird künftig auf Pferdehaltung beschränkt. Beeinträchtigungen durch übermäßige landwirtschaftliche Gerüche sind daher nicht zu erwarten. Im übrigen erscheint die Abstufung Dorfgebiet - Allgemeines Wohngebiet sinnvoll.

Auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft wird in einem südwestlich gelegenen Gebäudeteil saisonal eine Getreidetrocknung betrieben. Die Lüftung dieser Anlage ist nach Südwesten orientiert. Diese Anlage ist von der geplanten Bebauung im MD-Gebiet ca. 70 m und im WA-Gebiet ca. 90 m entfernt und jeweils zudem durch das Gebäude abgeschirmt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

c. Erschließung

Die Anbindung des Neubaugebietes an das bestehende Straßennetz erfolgt durch eine Zufahrt zur Oldesloer Straße. Innergebietlich ist eine Platzgestaltung mit Wendemöglichkeit und der Unterbringung der erforderlichen Parklätze vorgesehen. Daran schließen sich zwei Wohnwege an. Diese Wohnwege sind für Müllfahrzeuge nicht befahrbar, so dass die Mülltonnen am Abfuhrtag am Wendepplatz bereitzustellen sind. Standplätze für die Behälter werden in die Platzgestaltung integriert.

Die Erschließung des Dorfgebiets erfolgt über die vorhandene Zufahrt. Die im Norden des Dorfgebiets geplanten drei Einzelhäuser werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Ein Müllsammelplatz ist an der Oldesloer Straße festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen 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 im Straßenraum integriert.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Steinburg über den Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land sichergestellt. Sofern Flurlöschwasserversorgung vorzuzulassen ist, sind technische Fragen mit dem Verbandsingenieur zu klären.

Die Oberflächenentwässerung der Gemeinde Steinburg im OT Eichede erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Für das geplante Baugebiet wird eine Vernässungsfläche auf der westlich angrenzenden Fläche vorgesehen, in die ca. 50 % des anfallenden Oberflächenwassers geführt werden kann. Weiterhin ist nordöstlich der Oldesloer Straße ein Regenrückhaltebecken geplant. Die Gemeinde steht zurzeit in Grundstücksverhandlungen über den Flächenerwerb. Die Realisierung dieser Anlage ist zeitgleich mit der Erschließung des geplanten Baugebietes vorgesehen. Die Kapazitäten sind auch für das Neubaugebiet ausreichend.

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 Schleswag sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Reinfeld, Tel. 04533 - 705110, 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, Bezirksbüro Lübeck erforderlich.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Die Mülltonnen von den Anliegern der Wohnwege bzw. des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind am Abfuhrtag an den dafür vorgesehenen Standplätzen bereitzustellen.

4. Kosten

Durch den Bebauungsplan sind folgende Herstellungskosten (grobe Schätzung) zu erwarten:

Erschließung:	690.000,- DM
Grünflächen:	18.000,- DM
Ausgleichsflächen	15.000,- DM
Netto-Summe (gerundet):	725.000,- DM

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 Empfehlungen des Landschaftsplanes werden beachtet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf der Ackerfläche ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Es werden Wohnbauflächen, Flächen für Erschließungsanlagen sowie Maßnahmenflächen ausgewiesen. Die Gesamtgröße des Eingriffsbereiches beträgt etwa 2,3 ha. Durch die Baugebietsausweisung werden Bauplätze für 19 Wohngebäude geschaffen. 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 (Intensivacker). In den Randbereichen finden sich Knicks nach § 15b LNatSchG.

Zum Plangebiet gehört weiterhin der Bereich der bestehenden Hoffläche, dieser ist jedoch nicht als Eingriffsbereich zu bewerten, da der Straßenrandbereich nach § 34 BauGB dem im Zusam-

menhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist. Auf der Hoffläche werden Erhaltungsgebote für erhaltenswerte Vegetationsstrukturen ausgesprochen.

Durch den geplanten Eingriff werden neben der Neubebauung Erschließungsflächen in Form einer Erschließungsstraße mit zwei Abzweigen nötig, diese ist jedoch mit einer Fläche von rd. 2.000 qm vergleichsweise gering ausgedehnt, da das Plangebiet direkt an der Oldesloer Straße (K 79) liegt. Weiterhin werden im Eingriffsbereich drei Ausgleichsflächen untergebracht. Der erforderliche Ausgleich kann im Plangebiet sinnvoll verwirklicht werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz und dem Erlass „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998² 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 einen Knickdurchbruch und die Beeinträchtigung von bestehenden Knicks. Beeinträchtigungen des westlich liegenden Biotops sollen durch die konzeptionelle Anordnung von Ausgleichsflächen und deren Einfriedungen verhindert werden.

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.

An Minimierungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter ist folgende Liste vorgesehen: Geringe GRZ, Einzelhausbebauung (nur in zwei Fällen zentral optional auch Doppelhäuser), gestalterische Festsetzungen, Grundkonzeption mit Ausgleichsflächen, wasserdurchlässige Beläge für zusätzliche Versiegelungen, Knickschutzstreifen, Flächenoptimierung bei der Erschließung. Eine weitere Minimierung erfolgt durch den Ausschluss von Kellern im äußersten Westen des geplanten Baugebietes. In einem Übergangsbereich nach Osten sind zudem nur „Kellerwannen“, also abgedichtete Keller zulässig. Durch diese Maßnahmen soll eine Beeinträchtigung der lokalen Grundwasserverhältnisse verhindert werden. Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.

Als Ausgleich kommen folgende Maßnahmen zur Anwendung:

Gebietsnahe Regenrückhaltung, Ausgleichsflächen für Bodenversiegelung, Verdoppelung der Ausgleichsfläche für Bodenversiegelung aufgrund der Beeinträchtigung von Knicks in den Randbereichen (gemäß Punkt 3.4 des o.g. Erlass) sowie Knickneuanlage im Norden des neuen Baugebietes zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Als Flächensumme für den Mindestausgleich sind rd. 5.920 qm ermittelt worden, zudem ist eine Knickneuanlage von mind. 16 m Länge erforderlich. Der Ausgleich wird innerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer westlich angrenzenden Fläche untergebracht: Im östlichen Anschluss an das bestehende Biotop (Feuchtgebiet Sievershütten, Eigentum des NABU) wird ein Bereich von etwa 4.220 qm der freien Sukzession überlassen, weiterhin sind dem Bebauungsplan rund 1.400 qm Vernässungsbereiche zugeordnet. Die restlichen rund 300 qm Ausgleichsfläche können bei der nördlichen Knickneuanlage zur Abschirmung des Gebietes angerechnet werden (zulässige Doppelfunktion der Ausgleichsfläche). Zusammen mit dieser Abschirmungspflanzung wird eine Verbindung der Biotopflächen zu den Gehölzstrukturen entlang der Oldesloer Straße geknüpft. Die Knickneuanlage im Norden erfüllt verschiedene Aufgaben: Neben der Abschir-

² Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

mung der Neubebauung nach Norden kann die geforderte Knickneuanlage von mind. 16 m aufgenommen und ein Ausgleich von gut 300 qm untergebracht werden. Die auf der Ausgleichsfläche bestehende Verrohrung (Drainage) soll aufgenommen bzw. gestoppt werden, es wird dadurch eine Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes erwartet.

Der Ausgleichsbereich im Westen umfasst zwei weitere Maßnahmenflächen, die zusammen mit dem Baugebiet angelegt werden sollen. Neben einem Vernässungsbereich in einer Geländesenke ist eine weitere Sukzessionsfläche geplant. Alle fünf Teilflächen werden nach Westen und Südwesten durch eine Knickneuanlage abgeschirmt. Die beiden im Plan mit „Pool“ gekennzeichneten Ausgleichsflächen stellen einen gemeindlichen Ausgleichsflächenpool dar und werden späteren Eingriffen zugeordnet. Die Gemeinde tritt somit in Vorleistung von rund 5.330 qm Ausgleichsfläche sowie einer Knickneuanlage von 115 m.

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung werden an der Westseite des Baugebietes auf der Maßnahmenfläche „2“ Baumpflanzungen zur Abschirmung der Neubebauung festgesetzt. Weiterhin werden Knickschutzstreifen ausgewiesen und Straßenbaumpflanzungen vorgesehen. Im Zentrum der Erschließung ist zudem ein Grünbereich vorgesehen, dieser soll mit Bäumen bepflanzt werden und ein kleines Gebietszentrum darstellen.

Der geplante Knickdurchbruch für die Erschließung ist rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz erfolgte bereits.

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

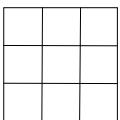
6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 19 der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 03.12.2001 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