

Gemeinde Steinburg

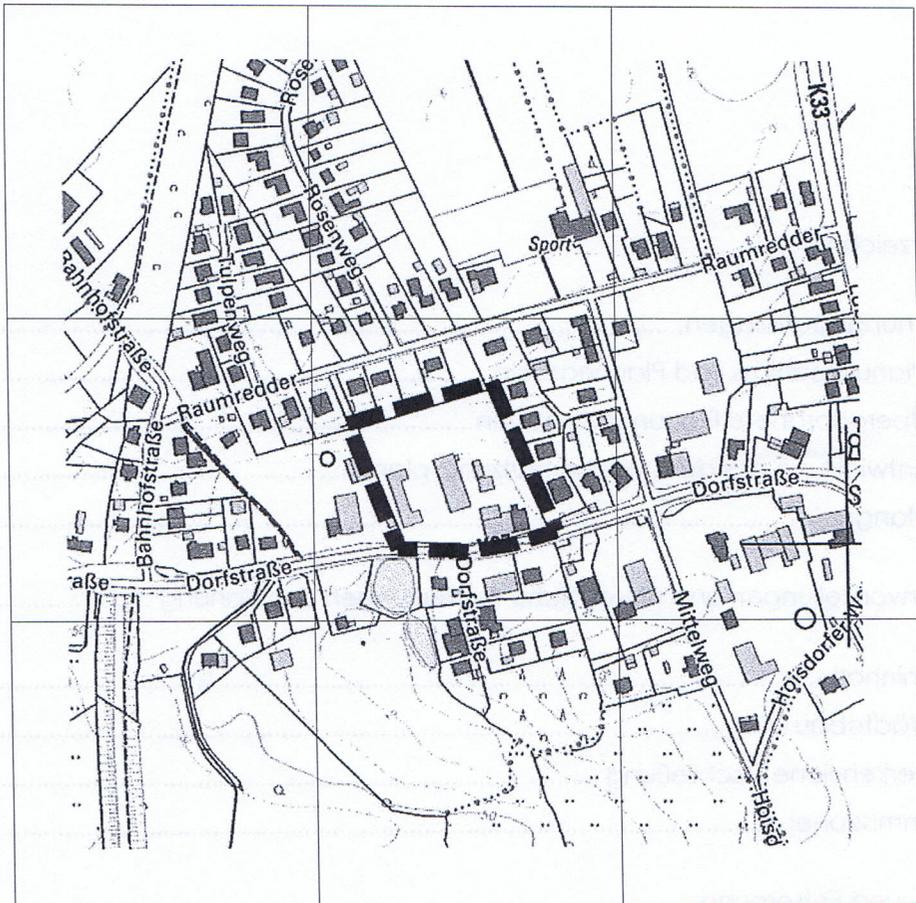
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 24

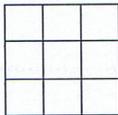
Gebiet: Ortsteil Sprenge, nördlich der Dorfstraße, zwischen Bahnhofstraße und Schützenstraße

Begründung

Planstand: 2. 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..... | 4 |
| 1.4. | Plangebiet..... | 4 |
| 2. | Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung | 5 |
| 3. | Planinhalt..... | 6 |
| 3.1. | Städtebau | 6 |
| 3.2. | Verkehrliche Erschließung | 7 |
| 3.3. | Immissionen..... | 7 |
| 4. | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 5. | Kosten..... | 8 |
| 6. | Naturschutz und Landschaftspflege..... | 9 |
| 7. | Archäologie | 9 |
| 8. | Billigung der Begründung..... | 10 |

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Steinburg besteht Bedarf an Wohnbauland. Die Gemeinde hat 2014 ihr Siedlungsentwicklungskonzept fortgeschrieben, danach wird ein Bedarf von ca.110 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Die mit dieser Planung vorbereitete Fläche ist für eine Siedlungsentwicklung als geeignet bewertet. Eine behutsame Entwicklung, bereits in Anspruch genommener Flächen, ist unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten und des Ortsbildes zu empfehlen

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt 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

Der **Landesentwicklungsplan** (2010) ordnet die Gemeinde Steinburg dem Ordnungsraum um Hamburg zu. Teile des nördlichen Gemeindegebietes liegen direkt am äußeren Rande des 10-Km Umkreises um das Mittelzentrum Bad Oldesloe. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme sollen dabei sichergestellt werden und Gewerbe- und Industrieflächen sollen ausreichend vorhanden sein. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen, die als Funktions- und Ausgleichsräume erhalten bleiben sollen. Der südliche Bereich um Steinburg wird als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet, diese Gebiete sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen, durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung, weiter erschlossen werden. In Ordnungsräumen können bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 bis zu 15 Prozent neue Wohnungen gebaut werden. Damit besteht für Steinburg noch ein Potenzial von 160 Wohneinheiten.

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. 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.

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Fast das gesamte Gemeindegebiet gehört zu einem Bereich mit „besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“. Das o. g. Wasserschongebiet ist eingetragen, weiterhin eine kleine Fläche mit den Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG (Naturschutzgebiete) östlich von Mollhagen an der Grenze zu Schönberg. 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** (Stand September 1998) zeigt für Steinburg neben den Landschaftsschutzgebieten südlich Sprenge die Zugehörigkeit zu einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. An der östlichen Gemeindegrenze zu Schönberg ist ein Schwerpunktbereich im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem vermerkt. Der ehemalige Bahndamm ist weitgehend als Trockengebiet gekennzeichnet. Die Wasserläufe des Viehbachs und der Süderbeste sind als Nebenverbundachse im Biotopverbundsystem markiert.

Der **Landschaftsplan** stellt das Plangebiet im baulichen Zusammenhang der Ortslage von Sprenge dar. Markante Einzelbäume befinden sich an der Dorfstraße. Die Entwicklungskarte übernimmt die Bestandsdarstellungen.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

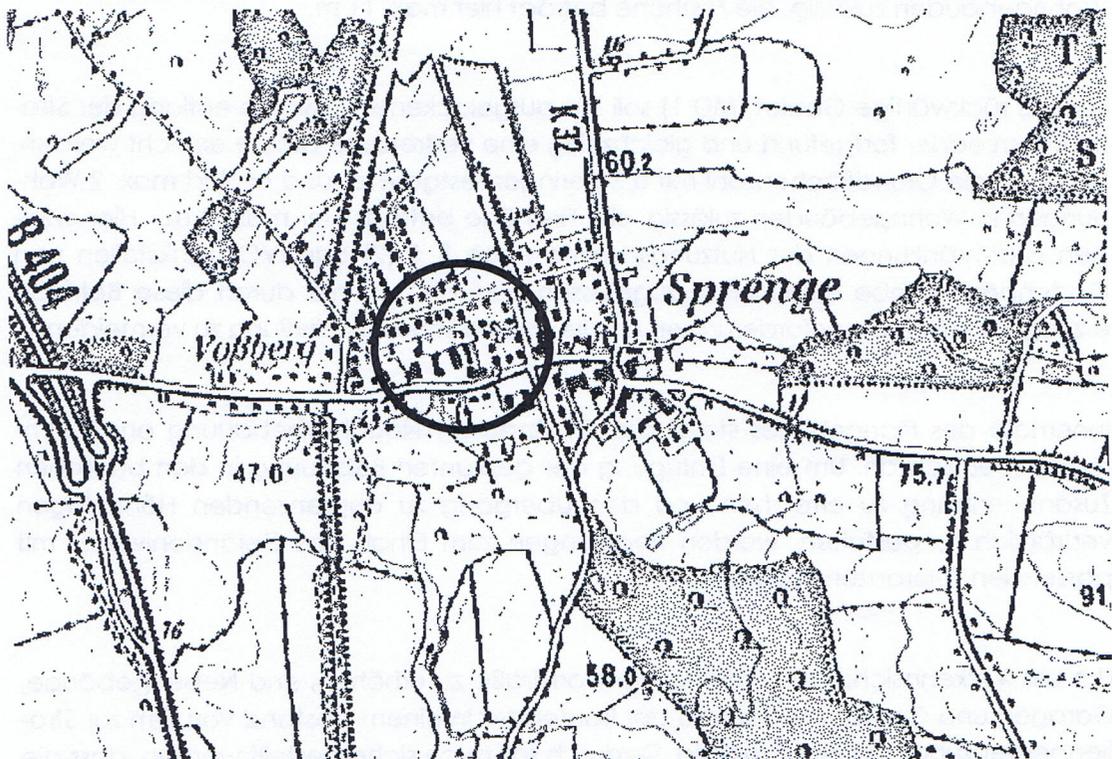
Für die Gemeinde Steinburg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Danach werden für das Plangebiet Dorfgebiet und gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die als Kulturdenkmal gekennzeichnete Hofanlage an der Dorfstraße wird in ihrem Bestand dargestellt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in zentraler Stelle des Ortsteils Sprenge nördlich der Dorfstraße (K 37). Es wird durch die Gebäude einer als Kulturdenkmal gekennzeichneten Hofanlage im vorderen Bereich der Dorfstraße geprägt. Im rückwärtigen Bereich befinden

sich gärtnerisch genutzte Grundstücksteile die von Gärten der umliegenden Wohnbebauung gefasst sind. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.400m². Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------|---|
| Im Norden: | Durch die Flurstücke 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7. |
| Im Osten: | Durch die Flurstücke 9/23, 9/6, 9/5, 11/4, 56/17. |
| Im Süden: | Durch die Dorfstraße. |
| Im Westen: | Durch das Flurstück 1/12. |



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Steinburg

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 sollen die Flächen im Plangebiet für eine wohnbauliche Nachverdichtung vorbereitet werden. Die Nachverdichtung entspricht der Dichte umliegender Bebauung. Erhebliche Auswirkungen auf schützenswerte Güter werden durch die vorliegende Planung nicht gesehen. Die Erschließung ist über eine private Verkehrsfläche mit Zufahrt zur Dorfstraße gegeben.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung sieht die Festsetzung von drei nach Maß der baulichen Nutzung gestaffelten Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) vor. Hiermit soll dem Gebietscharakter entsprochen werden und für die zur Dorfstraße orientierten Gebiete eine dem Bestand entsprechende Dichte gesichert werden. Die ortsbildprägende und als Kulturdenkmal gekennzeichnete landwirtschaftliche Hofstelle wird in ihrer Nutzung gesichert. Zusätzlich werden weitere Ausbaupotentiale im Gebäudebestand berücksichtigt. Entsprechend dieser Zielsetzungen sind für die Gebiete MD 2 und MD 3 eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt und max. 6 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig, die Firsthöhe beträgt hier max. 11 m.

Für das rückwärtige Gebiet (MD 1) soll die aufgelockerte Bauweise entlang der Straße Raumredder fortgeführt und gleichzeitig eine vertretbare Dichte erreicht werden. Daher ist die Grundflächenzahl mit 0,2 geringer festgesetzt, und es sind max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig, die Firsthöhe beträgt hier max. 9 m. Hier erfolgen Einschränkungen der Nutzungspalette nach § 5 (2) BauNVO. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen nicht zugelassen werden, um die durch diese Betriebe erzeugten erhöhten Anforderungen an die verkehrliche Erschließung zu vermeiden.

Innerhalb des Plangebietes steigt das Gelände zur Nachbarbebauung am Raumredder deutlich an. Um eine Einfügung der geplanten Bebauung in den baulichen Zusammenhang zu erreichen und den Übergang zu angrenzenden Höhenlagen verträglich zu gestalten, werden Regelungen zum Erhalt des Geländeneiveaus mit passenden Toleranzen ergänzt.

Um die Verkehrssicherheit entlang der Dorfstraße zu erhöhen, sind Nebengebäude, Garagen und Carports außerhalb der Baufenster in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass die gestalterische Qualität des Straßenraumes nicht beeinträchtigt wird. Um die Ableitung des Oberflächenwassers im Plangebiet zu minimieren, sind befestigte Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigem Bodenaufbau herzurichten.

Neben Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Einzelbäume werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die den Charakter der Umgebung respektieren und den Bauherren dennoch genügend Freiraum bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben lassen. Aussagen werden zu Dachneigungen getroffen, um die Raumwirkung der Gebäude zu steuern. Im Bereich der historischen Hofanlage mit ihren prägenden roten Mauerziegeln werden im straßenraumnahen Bereich Regelungen zur Wandgestaltung ergänzt. Nebengebäude sollen in der Gestaltung auf die Hauptanlagen Bezug nehmen. Die maximale Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird aufgenommen, um einen großzügigen, offenen Straßenraum zu erhalten. Ebenso ein Mindestanteil an Vorgartenbereich, der gärtnerisch gestaltet werden soll. Die neuen Baumpflanzungen, die eine gute Ergänzung des Altbaumbestandes darstellen wer-

den mit einem Erhaltungsgebot belegt. Durch diese Maßnahmen soll ein ansprechender Gesamteindruck der Hofanlage gesichert werden.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke werden über eine bereits vorhandene gemeinsame Zufahrt von der Dorfstraße aus erschlossen. Die Erschließungsfläche orientiert sich an der vorhandenen Fahrgasse und wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Damit bleiben die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltungslast bei dem privaten Grundstückseigentümer. Die Verkehrsfläche wird nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr hergestellt und gekennzeichnet, sie ist somit ausreichend bemessen, um von Anlieferfahrzeugen und der Feuerwehr befahren zu werden. Das Müllfahrzeug soll das Plangebiet nicht befahren.

Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken vorzusehen. Aufgrund der Erfahrungen der Gemeinde sind in vielen Haushalten zwei oder mehr Fahrzeuge vorhanden. Die Gemeinde fordert deshalb bei der Genehmigung von Wohnungen in den Einfamilienhäusern mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen, die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in ca. 200 m Entfernung an der Dorfstraße mit Verbindungsmöglichkeiten nach Sandesneben, Ahrensburg, Nusse und Ratzeburg, und in ca. 650 m Entfernung an der Lübecker Straße mit Verbindungsmöglichkeiten nach Trittau und Bad Oldesloe von wo aus Anschlussmöglichkeiten an das überörtliche Schienennetz bestehen.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm berührt. Dazu wurde eine überschlägige Überprüfung der zu erwartenden Immissionen vorgenommen. Ausgehend von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 2.000 Kfz/24 h werden die im Beiblatt der DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete unterschritten. Zumal für die der Kreisstraße zugewandten Gebiete MD 2 und MD 3 lediglich die bereits bestehenden Nutzungen festgesetzt werden. Das Gebiet MD 1, in dem neues Baurecht geschaffen wird und welches im rückwärtigen, der Straße abgewandten Bereich liegt, sind Festsetzungen nicht erforderlich. Die Auswirkungen durch den zusätzlich durch die Planung erzeugten Verkehr werden als unerheblich angesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

In der Nachbarschaft befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der betrieblichen Nutzung zeitlich begrenzt Störwirkungen ergeben können. Dies ist in einem Dorfgebiet in einem höheren Maße hinzunehmen als in einem Wohngebiet. Die landwirtschaftlichen Betriebe in Sprengel sind bereits von sonstiger Wohnbebauung umgeben, die Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeiten ergeben. Der Gemeinde sind aus der Vergangenheit keine Konflikte bekannt. Aus der Planung ergibt sich keine Verschärfung der Situation.

4. Ver- und Entsorgung

Das Hofgrundstück ist mit Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung erschlossen. Sofern Erweiterungsbedarf besteht, ist dies vom Vorhabenträger zu veranlassen.

Grundsätzlich ist die Versorgung des Neubaugebietes mit Trink- und Löschwasser möglich. Diese kann über die Hauptversorgungsleitung in der Dorfstraße (K 31) erfolgen. Die Erschließung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser ist über einen Erschließungsvertrag zwischen dem Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land und dem Vorhabenträger sicherzustellen. Die Erschließungsplanung ist mit dem Wasserwerk Barkhorst sowie mit den für die Löschwasserbereitstellung zuständigen Stellen der Gemeinde Steinburg abzustimmen. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) beträgt die benötigte Löschwassermenge für kleine ländliche Ansiedlungen mit bis zu 10 Anwesen 48 m³/h. Diese Löschwassermenge muss für die Dauer von 2 Stunden ununterbrochen zur Verfügung stehen.

Ein hydraulischer Nachweis über das bestehende Regenrückhaltebecken sowie weitere grundwasserbezogene Anträge werden im Rahmen der Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger bei der unteren Wasserbehörde gestellt. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers stellt einen genehmigungspflichtigen Tatbestand dar und ist der unteren Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Genehmigung einzureichen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Dorfstraße wird ein Müllsammelplatz vorgesehen.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden Vereinbarungen zur Erschließung des Gebietes und zur Kostenträgerschaft geregelt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich. Die Biotopschutzvorschriften des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Artenschutz

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen besonders und/oder streng geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb können sich aus potentiellen Lebensraumstrukturen geschützter Fledermausarten sowie gebäudebrütender Vogelarten an dem vorhandenen Gebäudebestand artenschutzfachliche Betroffenheiten ergeben. Für gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermaushabitate können durch Berücksichtigung entsprechender Bauzeitenregelungen und das Aufhängen von geeigneten Ersatzlebensräumen artenschutzfachliche Hindernisse umgangen werden. So sind vor dem Ausbau beziehungsweise vor dem Abriss bestehender Gebäude sowie vor der Fällung von Bäumen diese fachgutachterlich auf mögliche Fledermaushabitate und Habitate gebäudebewohnender Vogelarten (Schwalben, o.ä.) zu untersuchen. Nach Vorgabe des Fachgutachters sind gegebenenfalls gesonderte Bauzeitenregelungen für den Gebäudeumbau bzw. Gebäudeabriss zu berücksichtigen und entsprechende Ersatzlebensräume an den neuen Gebäuden oder im näheren Umfeld des Plangebietes zu erbringen. Die Maßgaben sind verbindlich über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

7. Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 15.02.2016 gebilligt.

Gemeinde Steinburg,
d. 27.05.2016



Liesi Flach
Bürgermeisterin