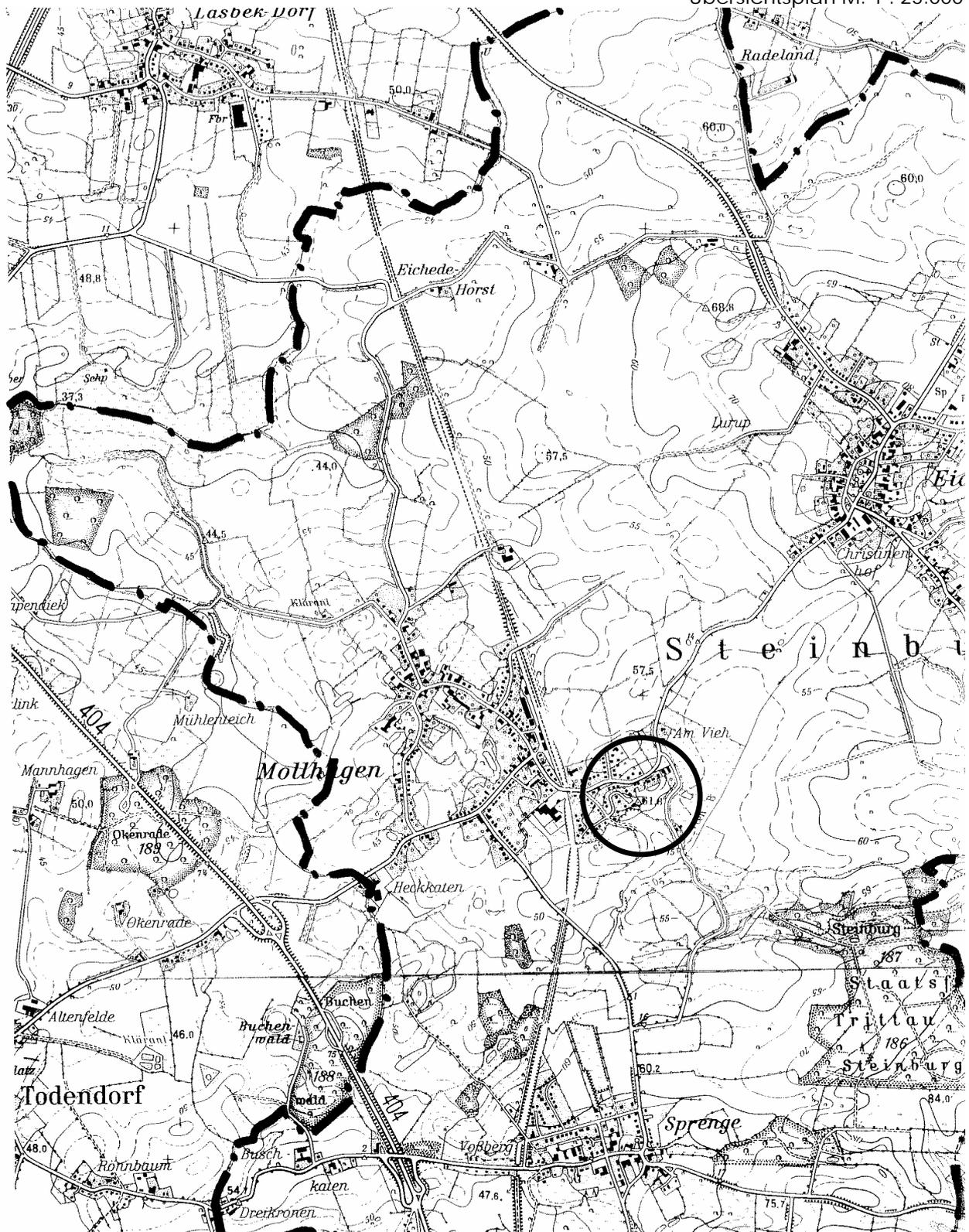


BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	4
c.	Verkehrliche Erschließung	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Kosten	5
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
a.	Systematik und Grundlagen	5
b.	Eingriffssachverhalt und -bilanzierung	5
c.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	7
6.	Billigung der Begründung	7

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Steinburg ist rechtskräftig. Die Grundstücke sind bebaut. Im Bebauungsplan ist eine Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung Wasserwerk festgesetzt. Diese Versorgungsanlage wird nicht benötigt. Das Grundstück befindet sich inzwischen in Privateigentum. Der Eigentümer beabsichtigt, die Fläche mit einem Wohnhaus zu bebauen. Dieses wird von der Gemeinde unterstützt. Die Bebauung dieser Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar. Eine Eingrünung zur freien Landschaft ist durch den vorhandenen Knick gegeben. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes mit seinen Änderungen werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Auf die Darstellung der übergeordneten Planungsvorgaben wird verzichtet, da lediglich ein Baugrundstück innerhalb der bebauten Ortslage festgesetzt wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass die übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht im Widerspruch zu der Planung stehen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Dorfgebiet dar. Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt bereits als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet fest. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes setzt ebenfalls Allgemeines Wohngebiet fest, so dass die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird. Der ursprüngliche Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, eine Änderung erscheint jedoch aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann in diesem Bereich bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

d. Plangebiet

Die 3. Änderung des Bebauungsplan umfasst zwei Flurstücke im östlichen Bereich des Ursprungsplanes. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet:

Im Norden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 38/21, südliche Straßenbegrenzungslinie Am Hohenberg.
Im Osten:	Östliche Grenze der Flurstücke 38/21 und 38/22.
Im Süden:	Südliche Grenze des Flurstücks 38/22.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 38/21 und 38/22.

Die Fläche des Bebauungsgebietes ist weitgehend bebaut. Die im ursprünglichen Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzte Fläche wird als Gartenfläche genutzt. Im Osten grenzt ein Knick an.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Ziel der Planung ist die Aktualisierung der Planung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Auf der nicht mehr benötigten Fläche für Versorgungsanlagen wird ein Baugrundstück festgesetzt. Die Gemeinde unterstützt den Wunsch des Eigentümers, eine weitere Baumöglichkeit auf seinem Grundstück zu schaffen. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Knick, der im Ursprungsplan nicht berücksichtigt ist. Durch das Vorhaben wird dieser Knick beeinträchtigt. Die Gemeinde erkennt den Sachverhalt und weist die künftigen Baugrenzen soweit möglich mit Abstand zum Knickfuß aus. Im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange gewichtet die Gemeinde hier den Wunsch des Eigentümers nach einer Baumöglichkeit für seine Familie höher als den uneingeschränkten Schutz des Knicks. Die Beeinträchtigung des Knicks ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung bilanziert worden. Entsprechende Ersatzmaßnahmen werden vorgesehen.

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden weitgehend übernommen. Mit den Festsetzungen der Planzeichnung zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise analog zum südlich angrenzenden Grundstück kann die städtebauliche Ordnung gewahrt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes besteht lediglich aus der Planzeichnung (Teil A). Die Festsetzungen des Ursprungsplanes mit seinen Änderungen werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt, d. h. dass z. B. keine Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden.

b. Immissionen/Emissionen

Aufgrund des Abstands der Bebauung zur Eichedeer Straße sind keine Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm für das Gebiet zu erwarten.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Am Hohenberg erschlossen. Änderungsbedarf ergibt sich nicht.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen der Gemeinde.

4. Kosten

Durch die Planänderung sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

a. Systematik und Grundlagen

Von der formellen Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann abgesehen werden, da das Plangebiet der Änderung im Landschaftsplan als Siedlungsgebiet dargestellt ist und sich der vorbereitete Eingriff auf eine kleine, innerörtliche Fläche von rund 240 qm beschränkt. Hinzu kommt die geringe Größe des Plangebietes von etwa 0,14 ha. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in einer stark verkürzten, der Planung angemessenen Form. Auf eine umfangreiche Darstellung der naturräumlichen Grunddaten wird aufgrund des Planungsumfangs und der innerörtlichen Lage verzichtet.

Im Bestand des Plangebietes befindet sich heute fast ausschließlich Wohnbebauung. Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich, der im Ursprungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt ist, wird als Hausgarten genutzt. Auf dem Flurstück stockt an der östlichen Grenze ein Knick nach § 15b LNatSchG, der allerdings im Ursprungsplan nicht berücksichtigt ist. Die Fläche des geplanten Baugrundstücks könnte gemäß der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes bereits heute mit Versorgungsanlagen überstellt werden. Insofern wird bei der weiteren Eingriffsbeurteilung auch nicht von einem flächigen Eingriffssachverhalt ausgegangen. Dies entspricht auch den Aussagen des Ausgleichserlass (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998) unter Punkt 2.1, wonach Nutzungsänderungen bereits beplanter Bereiche keinen Eingriff vorbereiten. Dies gilt allerdings nur, sofern kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird. Im vorliegenden Fall wird ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Knick) vorbereitet.

b. Eingriffssachverhalt und -bilanzierung

Eingriffssachverhalt:

Im Ursprungsbebauungsplan ist auf dem Flurstück 38/21 eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Gemäß der o. g. Aussagen wird nicht von einem flächigen Eingriff ausgegangen, da auch Versorgungsanlagen zur Bodenversiegelung geführt hätten. Auch oberirdische Versorgungsanlagen hätten errichtet werden können, diese hätten auch den bestehenden Knick zumindest teilweise beeinträchtigen können. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll auf dem Grundstück eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht werden. Aufgrund der geringen Größe des Flurstücks ist dazu eine Platzierung des Gebäudes bis direkt an den bestehenden Knick heran notwendig. Hierfür sind deutliche Erdnivellierungen erforderlich. Naturschutzfachlich stellt dies einen Eingriff nach § 18 BNatSchG dar, der entsprechend auszugleichen ist; der Knick würde beim vollständigen Erhalt nach den Erdarbeiten zur Geländeebnung mit seiner Krone über 2,0 m über dem Gelände verbleiben, eine Beeinträchtigung der Gehölze (vorwiegend alte Hainbuchen) wäre die nicht vermeidbare Folge. Aus diesem Grunde wird eine vollständige Entfernung des Knickabschnitts vorgesehen, die sich auch etwa 6 m weiter nach Süden erstreckt, da das Grundstück für eine Bebaubarkeit in südliche Richtung vergrößert wird. Der insgesamt als zu entfernen vorgesehene Knickabschnitt hat somit eine Gesamtlänge von 23 m.

Eingriffsbilanzierung:

Der direkt vom Eingriff betroffene Bereich umfasst das Flurstück 38/21, rund 240 qm sowie etwa 20 qm südlich angrenzend vom Flurstück 38/22. Ein flächiger Eingriff findet gemäß der o. g. Aussagen nicht statt. Die geplante Bebauung stellt für den Naturhaushalt, in diesem Fall den Knick, einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich grundsätzlich nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (Minimierungsmaßnahmen) und insbesondere nach dem Knickerlass von 1996 (Ausgleich für Knickbeeinträchtigungen). Die übrigen Flächen des Plangebietes sind bereits bebaut, Eingriffssituationen werden hier nicht mehr vorbereitet.

Es wird davon ausgegangen, dass die Schutzgüter Klima, Boden und Wasser nicht berührt werden, da die Fläche gem. geltendem Bebauungsplan in einem nicht näher festgelegten Umfang versiegelt werden dürfen. Diese Schutzgüter werden nicht weiter betrachtet.

Landschaftsbild:

Der Eingriffsbereich grenzt nur östlich an den freien Landschaftsraum, alle anderen Seiten sind bereits von Bebauung umgeben. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht den Bau eines weiteren Wohngebäudes. Zur Eingriffsvermeidung wurde eine geringe GRZ von 0,25 und „eingeschossig“ festgesetzt, damit soll dem dörflichen Charakter Rechnung getragen werden. Das Flurstück ist im Bestand durch den östlich auf dem Flurstück stockenden Knick zur freien Landschaft hin abgeschirmt. Dieser Knick wird entfernt, da ein Erhalt nach Geländeneivellierung unsinnig erscheint. Als Abschirmung zur östlich angrenzenden freien Landschaft wird in der Änderung des Bebauungsplanes eine 2 m breite, dichte zweireihige Gehölzpflanzung mit Arten der Schlehen-Hasel-Knicks festgesetzt, so dass der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild weitgehend kompensiert wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Bereich um eine Fläche, die bereits verbindlich beplant ist. Flächige Beeinträchtigungen sind aufgrund der o. g. naturschutzrechtlichen Aussagen nicht mehr zu erwarten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden überbaubare Flächen auf dem Flurstück 38/21 bis direkt an den bestehenden Knick heran festgesetzt. Der betroffene Knickabschnitt hat eine Länge von insgesamt rund 23 m. Da ein Erhalt des Knicks nach Geländeneivellierung unsinnig erscheint, wird dieser Knickabschnitt als zu entfernen abbilanziert. Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 38/22 werden dafür im Gegenzug die überbaubaren Flächen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan um bis zu 6,0 m weiter vom verbleibenden Knick entfernt festgesetzt.

Eine Eingriffsvermeidung könnte durch einen völligen Verzicht der Flächeninwertsetzung erreicht werden, ist jedoch von der Gemeinde nicht beabsichtigt, da diese gem. der eingangs getroffenen Aussagen die Ausnutzung innerörtlicher Grundstücke favorisiert.

Der zu entfernende Knickabschnitt ist lückig mit überwiegend alten Hainbuchen bestanden, insgesamt ist der Knick als durchgewachsen einzustufen. Teile der alten Hainbuchenbestände weisen einen Knickharfencharakter auf. Dem Knick wird insgesamt eine mittlere Wertigkeit zugeordnet. Durch den Bebauungsplan wird eine Entfernung von 23 lfd. m Knick vorbereitet, die entsprechend der Ausgleichsgrundsätze des Knickerlass vom August 1996 (Punkt 3.2) zu ersetzen sind. Der Knickerlass sieht eine Ersatz im Verhältnis 1:2 vor, entsprechend ergibt sich folgende Ersatzforderung:

23 m Knickentfernung à Verhältnis 1:2 à 46 m Knickneuanlage

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann durch die Neuanlage von 46 m Knick kompensiert werden.

Allgemeine Grünordnung und Hinweise

Die allgemeine Grünordnung ist aufgrund der bereits vollständig ausgestalteten Flächen für das übrige Plangebiet ohne Bedeutung. Es wird darauf hingewiesen werden, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

c. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Als Ausgleich für die durch die Knickentfernung stattfindende Entfernung der abschirmenden Elemente wird im Bebauungsplan die Anlage eines 2,0 m breiten dichten Gehölzgürtels mit Arten der Schlehen-Hasel-Knicks an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Eingriff der Knickentfernung kann dadurch allerdings nicht kompensiert werden, da eine Knickneuanlage gefordert ist.

Aufgrund des fehlenden Handlungsspielraumes für weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes soll der Ausgleich für die Knickentfernung extern innerhalb des Gemeindegebietes verwirklicht werden. Aus der Eingriffsbilanzierung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ergibt sich das Erfordernis zur Knickneuanlage von insgesamt 46 m. Der gemeindliche Ausgleichsflächenpool direkt westlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 angrenzend hat noch eine nicht zugeordnete Knickneuanlage von 47 m im Bestand, die die Gemeinde dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zuordnet.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der Gemeinde gem. § 1a, Abs. 3 BauGB vorgenommen bzw. durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

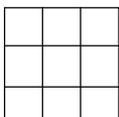
6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 2. Dezember 2003 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