

Gemeinde Steinburg

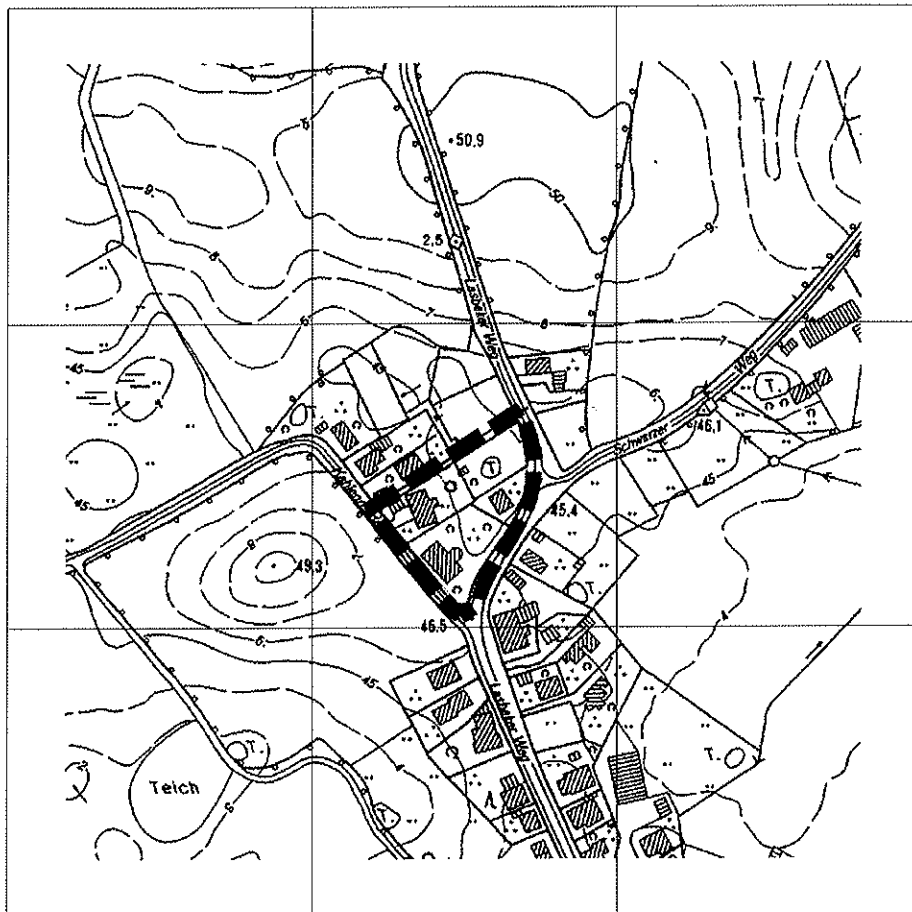
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung

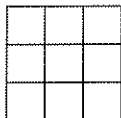
Gebiet: OT Mollhagen, westlich Lasbeker Weg, östlich Kahlenredder

Begründung

Planstand: 2. Sitzungsaufbereitung



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

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Steinburg. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Der Ursprungsplan sieht große Grundstücke vor, die in der Gemeinde nicht nachgefragt sind. Die Gemeinde möchte daher durch Änderung der überbaubaren Fläche die Möglichkeit für die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes schaffen. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan zur Art der Nutzung an die Bestandssituation angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 1.300 m² 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

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes passt die Gemeinde den Bereich an.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mollhagen östlich der Straße Kahlenredder und westlich des Lasbeker Wegs. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,58 ha. Die Grundstücke sind weitgehend mit Wohngebäuden bebaut. Auf dem Flurstück 6/15 befindet sich ein künstlich angelegter Gartenteich. Es sind einige Laubbäume vorhanden. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenze des Flurstücks 6/28.
Im Südosten:	Nordwestliche Straßenbegrenzungslinie des Lasbeker Wegs.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie des Kahlenredders.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes eröffnet die Möglichkeit, durch Erweiterung der überbaubaren Flächen im Wege der Nachverdichtung ein weiteres Baugrundstück zu schaffen. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des § 1a BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung. Die Inanspruchnahme freier Landschaft kann dadurch vermieden werden. Wesentliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsplan entsprechend dem Bestand nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Ursprungsplan mit der Angabe von Geschossflächenzahlen bestimmt. Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 wird nun eine Grundflächenzahl festgesetzt. Damit wird der Bestand beschrieben, angemessene Erweiterungen sind möglich. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl und der aufgenommenen max. zulässigen Firsthöhe ausreichend bestimmt ist. Für das alte Bauernhaus ist eine Firsthöhe entsprechend dem Bestand zulässig. Dieser ist bei Bauanträgen in geeigneter Weise zu ermitteln.

Die überbaubaren Flächen werden nunmehr tlw. zusammengefasst unter Berücksichtigung des Baumbestands festgesetzt. Damit wird ein zusätzliches Baugrundstück ermöglicht. Eine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung ist damit nicht verbunden. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird entsprechend der Grundstücksgröße festgesetzt. In Verbindung mit der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² und der Bauweise mit nur zulässigen Einzelhäusern kann die gewünschte lockere Bebauung sichergestellt werden. Die Gemeinde orientiert sich bei der Festsetzung an der umliegenden Bebauung. Dort sind vorwiegend Einzelhäuser auf sehr großen Grundstücken vorhanden. Bei Grundstücken unter 700 m² soll daher nur eine Wohnung zulässig sein.

In der bestehenden Bebauung am Kahlenredder Nr. 2 sind mehr Wohnungen vorhanden. Es wird daher festgesetzt, dass dort ausnahmsweise eine Wohnungsanzahl entsprechend dem genehmigten Bestand zulässig ist. Dieses dient dem Erhalt und der sinnvollen Ausnutzung des ehemaligen Bauernhauses. Nach den Ausführungen des Eigentümers sind sechs Wohnungen vorhanden.

Im Plangebiet sind einige prägende Laubbäume vorhanden. Diese werden mit einem Erhaltungsgebot belegt, um die vorhandene Durchgrünung des Plangebietes zu bewahren. Der Ursprungsplan sieht entlang des Lasbeker Wegs eine Bepflanzung vor. Diese wird aus Gründen der Verkehrssicherheit zur Verbesserung der Sichtverhältnisse nicht mehr festgesetzt.

Auf Gestaltungsfestsetzungen wird in dieser Änderung verzichtet, da das Plangebiet eine Vielzahl von Gestaltungselementen aufweist, so dass ein einheitlicher gestalterischer Rahmen nicht gegeben ist.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Erschließungsanlagen erschlossen. Im Ursprungsplan ist ausschließlich eine Anbindung an die Straße Kahlenredder festgesetzt. Inzwischen wurde die Ortsdurchfahrtsgrenze an den Ortsrand in nördlicher Richtung verschoben, so dass alle Grundstücke über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen sind. Die Sichtdreiecke werden an die Verkehrsflächen angepasst. Soweit erforderlich, werden von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze stehen in der Straße Kahlenredder zur Verfügung. Steinburg ist an das Liniennetz des ÖPNV angeschlossen.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm berührt. Zur Beurteilung des Verkehrslärms zieht die Gemeinde ein Lärmgutachten für einen Bebauungsplan an der Hauptstraße (B-Plan Nr. 14, 1999) heran. Die Ergebnisse dieses Gutachtens basieren auf einer Verkehrszählung mit einem Prognosehorizont bis 2025 unter Zugrundelegung einer Verkehrszunahme von 20 %. Damit kann davon ausgegangen werden, dass diese Ergebnisse und die daraus resultierenden Maßnahmen zur sicheren Seite hin gerechnet sind. Es werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aktive Maßnahmen scheiden aus Belegenheitsgründen innerhalb der Ortslage aus.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Damit wird dem

Umstand Rechnung gefragen, dass die Ergebnisse des Lärmgutachtens auf einer Prognose beruhen. Die Festsetzungen gelten für Neu- und Umbauten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Das ehemalige Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Süderbeste ist inzwischen verrohrt und dient der Oberflächenentwässerung der Gemeinde. Ein Leitungsrecht z. G. der Gemeinde ist festgesetzt. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Der Löschwasserbedarf sowie die erforderlichen Hydrantenabstände sind nach den DVGW-Richtlinien W 405 und W 331 vorzusehen.

Die Oberflächenentwässerung des überplanten Bereiches liegt im Einzugsgebiet der gemeindlichen Einleitungsstelle „N“, für die eine unbefristete Einleitungserlaubnis vom 20.07.1987 für max. 16 l/s Niederschlagswasser (Rückhaltung und Drosselung über vorhandenes RRB „A“) und 21,84 l/s Schmutzwasser vorliegt. Die durch die Planänderung dazukommende versiegelte Fläche erhöht die dem RRB zugeführte Wassermenge nur unwesentlich. Der unteren Wasserbehörde ist eine aktuelle Aufzählung aller abflusswirksamen Flächen und daraus resultierend der Einleitungsmengen vorzulegen, um die gültige Erlaubnis aktualisieren und auch als reine Erlaubnis zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser umschreiben zu können. Ansonsten sind bei der noch ausstehenden Aktualisierung auch die durch die Erweiterung hinzukommenden Flächen zu berücksichtigen. Ggf. ist ein hydraulischer Nachweis des bestehenden Regenrückhaltebeckens notwendig, der eine Überplanung und bauliche Anpassung des RRB ergeben kann. Ggf. vorgesehene Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind erlaubnis- bzw. anzeigepflichtig. Der Erlaubnisantrag / die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Dennoch sind die Artenschutzbelange des § 42 BNatSchG zu berücksichtigen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen nach § 10 (2) Nr. 10 u. 11 BNatSchG geschützten Arten zu rechnen. Die Gehölzstrukturen bieten Lebensraum ungefährdeter, gebüschbrütender heimischer Vogelarten, die in Schleswig-Holstein alle in einem guten Erhaltungszustand sind. Zwei große alte Trauerweiden bieten Tagesverstecke für Fledermäuse. Höhlen, die auch als Sommerquartier dienen können, wurden nicht entdeckt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Gartenteich war bei der Begehung im September 2009 ausgetrocknet, wies steile, naturfern bewachsene Uferböschungen auf und war teilweise mit Gehölz- und Rasenschnitt sowie Schreddergut verfüllt. Eine Bedeutung für Amphibien besteht nicht.

Durch die im Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben werden teilweise Lebensräume geschützter heimischer Brutvögel und Fledermäuse überbaut. Die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG sind zu beachten.

Tötungsverbot des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Um das Tötungsverbot des § 42 (1) BNatSchG bei Brutvögeln zu umgehen, ist die Rodung des Baumes gem. § 34 (6) LNatSchG nur in der Zeit von 1. Oktober bis zum 14. März zulässig. Um sicher zu gehen, dass der Baum auch von Fledermäusen nicht bewohnt ist, müssen die großen Bäume ebenfalls im Winterhalbjahr (Mitte Oktober bis Mitte März) gefällt werden. In diesem Zeitraum nutzen die Fledermäuse Winterquartiere, die im Geltungsbereich nicht zu erwarten sind.

Störungsverbot des § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Dieses Verbot wird nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) gem. § 34 (6) LNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März vor der Brutzeit der Vögel beginnen müssen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung zu erwartenden Vogelarten als Kulturfolger nicht besonders störanfällig sind und Fledermäuse aufgrund ihrer nächtlichen Lebensweise wenig durch Lärm und Bewegungen beeinträchtigt werden.

Zerstörungsverbot des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Um das Verbot des § 42 (3) BNatSchG nicht zu berühren, sind gem. § 42 (5) BNatSchG für die Fledermäuse Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen vor der nächsten möglichen Quartiernutzung (im Frühjahr nach der Rodung der großen Weiden) unter fachkundiger Anleitung in den umliegenden Bäumen aufzuhängen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln werden zwar beschädigt, denn Gebüschbrüter verlieren durch die Rodung der Bäume einen kleinen Teil ihres Brutrevieres. Jedoch ist der Verlust einzelner Gehölzstrukturen nicht als erheblich einzustufen. Alle zu erwartende Arten sind weit verbreitet und ungefährdet. Der Verlust einzelner Brutreviere würde nicht den Erhaltungszustand dieser Arten gefährden. Zudem nimmt

der Gehölzanteil in Schleswig-Holstein und Hamburg zu, so dass zu erwarten ist, dass für Gehölzbrüter auf lange Sicht kontinuierlich Ausweichmöglichkeiten und damit neue Lebensstätten entstehen (BERNDT 2007, MITSCHKE 2007, MITSCHKE 2009).

Fazit

Unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Baufeldräumung und Schaffung neuer Quartiere für Fledermäuse sind unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse nicht zu erkennen. Die Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG werden nicht verletzt.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, 2. Änderung der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.02.2010 gebilligt.

Steinburg, 08.04.2010



Andreas

Bürgermeister