

2. AUSFERTIGUNG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Steinburg, OT Mollhagen

Gebiet: zwischen der Kreisstraße 34, Lasbeker Weg, und dem Kahlenredder

Geltungsbereich:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt am nördlichen Ortsausgang des OT Mollhagen, Gemeinde Steinburg. Begrenzt wird das Gebiet im Osten und Süden durch die Kreisstraße 34, Lasbeker Weg, im Westen durch die GIK 23, Kahlenredder, und im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 6/3 und 6/11.

Das Gebiet ist zur Hälfte bereits bebaut. Weitere Baumöglichkeiten sind im Rahmen einer bestehenden §-34-BBauG-Satzung der Gemeinde möglich. Zur Abrundung der Bebauung am Ortsausgang werden durch den Bebauungsplan ca. drei neue Baugrundstücke geschaffen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Für den OT Mollhagen gilt der im Jahre 1972 vom Innenminister für die ehemalige Gemeinde Mollhagen genehmigte Flächennutzungsplan. Die Planung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Für ein Teilgebiet nordwestlich der K 34 wird die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ebenfalls gesehen, da die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in diesem Teilbereich für eine wirtschaftliche Nutzung zu klein ist. In einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung dieses Bereiches entsprechend geändert.

Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes/Planungsziel:

Der Ortsausgang des OT Mollhagen soll ortsplanerisch geordnet und abgerundet werden. Die Gemeinde strebt für diesen Übergangsbereich zur freien Landschaft eine anspruchsvolle Gestaltung an. Dies soll durch die verbindliche Bauleitplanung erreicht werden.

Zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfes werden ca. drei Baugrundstücke zusätzlich geschaffen.

Begründung des Planinhaltes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes ist als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Maß der Bebauung ist so gewählt, daß der dörfliche Charakter bewahrt bleibt und eine Auflockerung der Bebauung mit Bezug zur freien Landschaft erreicht wird (Mindestgrundstücksgrößen).

Um die besondere Lage des Plangebietes am Ortsausgang ortsplanerisch zu betonen, sind unerwünschte Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung für das Baugebiet bleibt gewahrt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Ortsplanerisches Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung. Eine bauliche Verdichtung, etwa durch Mehrfamilienhäuser, soll verhindert werden.

Die dörfliche Siedlungsstruktur wird gewahrt und orientiert sich am örtlichen Siedlungsbedarf (siehe Regionalplan für den Planungsraum 1, Entwurf Dezember 1987, Ziff. 4.2.2, Achsenzwischenräume).

Festzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen zur Bewahrung des Ortsbildes beitragen.

Aufgrund der Ortsrandlage sind im Interesse der Wohnbebauung und der Landschaftspflege Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen getroffen. Damit wird eine behutsame Einbindung der Bauflächen zur freien Landschaft hin erreicht.

Die verkehrliche Erschließung ist im wesentlichen durch die bereits ausgebauten Verkehrsflächen Lasbeker Weg und Kahlenredder gegeben. Für die drei neu zu schaffenden Grundstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt erfolgt die Erschließung in Anbindung zum Kahlenredder. In diesem Bereich ist ein verkehrsberuhigtes Erschließungssystem, in dem sich alle Verkehrsarten nach dem Mischprinzip den Straßenraum teilen (siehe Querschnitt), beabsichtigt. Dabei ist eine Ausgestaltung des Straßenraumes vorgesehen, die erwarten läßt, daß die Schrittgeschwindigkeit vom Kraftfahrzeugverkehr eingehalten wird.

Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde, die zur Zeit vom Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land von Lasbek, OT Barkhorst, erstellt wird.

Die Gemeinde wird von der Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes der Deutschen Bundespost sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sollte der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme dem Fernmeldeamt Lübeck mindestens vier Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Entsorgung:

Im General-Entwässerungsplan der Gemeinde Steinburg ist für den OT Mollhagen die zentrale Schmutzwasserbeseitigung und der Bau eines Klärwerkes vorgesehen. Mit der Inbetriebnahme ist im Sommer 1988 zu rechnen. Die Oberflächenentwässerung soll durch zentrale Anlagen der Gemeinde erfolgen. Die Abwasserleitungen liegen in der Straße Kahlenredder.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn-Lauenburg sichergestellt.

Oberflächenentwässerung:

Das Bebauungsplangebiet wird von einer Rohrleitung/Gewässer diagonal gekreuzt.

Vom nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes (Anschluß der Ländereien des Bauern H. Barkmann, Mollhagen) entlang der Kreisstraße 34 bis zur Querung der Rohrleitung/K 34 soll das vorhandene Gewässer sowie die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke durch einen neu zu schaffenden offenen Graben geführt werden (siehe Planzeichnung).

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig bei der Wasserbehörde des Kreises beantragt.

Baugrund:

Aussagen über die Beschaffenheit des Bodens im Planungsbereich liegen nicht vor. Die Gemeinde geht davon aus, daß, wie bei den bereits bebauten Grundstücken, ausreichend tragfähiger Boden vorhanden ist.

Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung durch Grundwassereinträge sind nicht bekannt.

Immissionen:

Mit schädlichen Umwelteinwirkungen von der Kreisstraße 34 ist aufgrund der geringen Frequenz nicht zu rechnen.

Bodenordnende Maßnahmen:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege freier Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff BauGB statt.

Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Plangebietes sind nur noch Teilererschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Danach ergeben sich Teilererschließungskosten wie folgt:

Erwerb und Herstellung der Planstrasse A: ca. 50.000,-- DM

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwands; dies entspricht ca. 5.000,-- DM.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Steinburg, OT Mollhagen, wurde von der Gemeindevertretung Steinburg gebilligt in ihrer Sitzung am 5. MRZ. 1990

Steinburg, den 31. 08. 1990

Hapfeldt

Siegel
(Bürgermeister)

