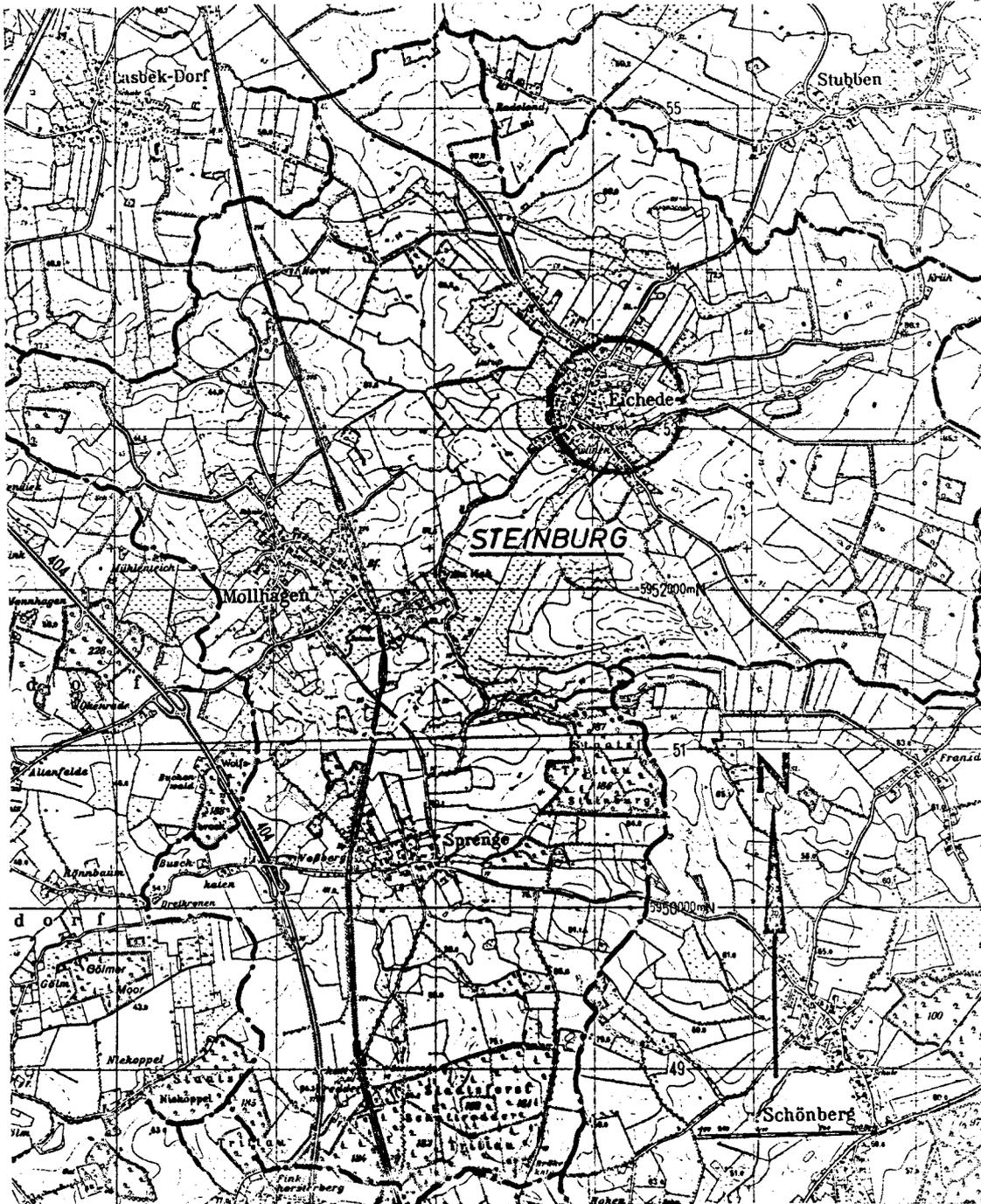


Gebiet: Nordöstlich Möllner Straße, östlich Kirchenstraße  
und südlich Matthias-Claudius-Straße,  
sowie nordöstlich Oldesloer Straße und westlich Stubbener Chaussee

**B E G R Ü N D U N G**

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## **Inhalt:**

### **1. Planungsgrundlagen**

1.1 Planungsanlaß

1.2 Plangebiet

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### **2. Planinhalt**

2.1 Städtebau

2.1.1 Bestand

2.1.2 Planung

2.2 Landschaftsplanung

2.3 Denkmalpflege

2.4 Erschließung

2.5 Immissionen

### **3. Ver- und Entsorgung**

### **4. Beschluß über die Begründung**

# 1. Planungsgrundlagen

## 1.1 Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Steinburg erfaßt den östlichen Teil des Dorfanagers in Eichede. Der Bereich ist durch eine Anzahl **landwirtschaftlicher Betriebe** geprägt. Der baumbestandene Anger, die denkmalgeschützte Kirche, die Gebäudeausrichtung auf den Anger sowie die landschaftstypische Bauweise bilden ein bedeutsames städtebauliches Ensemble, das in seiner Struktur erhalten werden soll.

Im Rahmen der **Dorferneuerung** wurden Anfang der 90er Jahre zahlreiche Maßnahmen durchgeführt, die das Ortsbild Eichedes verbessert haben. Der Dorferneuerungsplan macht auf die Erhaltung der bedeutsamen Siedlungsstrukturen aufmerksam. Ein Ziel der gemeindlichen Planung besteht darin, bei auslaufender landwirtschaftlicher Bewirtschaftung adäquate Nachfolgenutzungen zu ermöglichen, die durch einen entsprechenden Ertrag eine weitergehende Bestandssicherung der Gebäude gewährleisten können, damit das noch vorhandene eindrucksvolle Siedlungsbild um den Dorfplatz erhalten bleibt.

Die Gemeinde möchte diese Zielsetzung forcieren, indem eine **strukturelle Steuerung** zur Entwicklung Eichedes vorgesehen werden soll. Dies wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 erreicht. Gestaltungsregelungen und ein Erhaltungsgebiet unterstützen die Zielsetzungen der Gemeinde. Weitere Bebauungspläne für den gesamten Angerbereich werden folgen.

Das **Planungserfordernis** wird durch aktuelle Bauwünsche Ecke Kirchenstraße / Möllner Straße deutlich. Bebauungsabsichten sehen hier eine starke bauliche Verdichtung vor, die nach einer Beurteilung nach § 34 BauGB zulässig erscheinen. Die dörfliche Struktur und das Ortsbild würden durch eine Bebauung in diesem Bereich wesentlich beeinträchtigt werden. Parallel zum Bebauungsplan hat die Gemeinde deshalb eine Veränderungssperre aufgestellt.

Eine Hofstelle wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Die Steuerung zulässiger Nutzungen und baulicher Veränderungen erscheint auch hier dringlich.

## 1.2 Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt einen Bereich im Ortsteil Eichede östlich der Kirchenstraße zwischen Möllner Straße und Matthias-Claudius-Straße. Der **Geltungsbereich** wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Straßenbegrenzungslinie der Matthias-Claudius-Straße

im Osten: westliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3/2 und 17/4,  
Teilungslinie Flurstücke 17/6, 21/1, 22, 23/1 24/1, 25,  
26, 27 und südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 29

im Süden: nordöstliche Straßenbegrenzungslinie  
der Möllner Straße

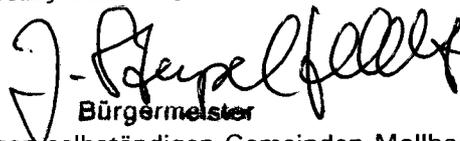
im Westen: östliche Straßenbegrenzungslinie der Kirchenstraße.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Baulücken befinden sich lediglich entlang der Matthias-Claudius-Straße. Für die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe sind Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Das Plangebiet umfaßt ca. 5,6 ha.

Zusätzlich wurde ein Teilgrundstück nordöstlich der Oldesloer Straße und westlich Stubbener Chaussee in den Geltungsbereich einbezogen. Auf diesem Hofgrundstück werden lediglich Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsemissionen festgesetzt. Eine qualifizierte Überplanung dieses Bereiches erscheint darüber hinaus nicht erforderlich. Für diesen Teilbereich verbleibt es daher bei der Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB.

(Abs. 2) = Eingefügt/geändert gemäß Verfügung des Kreises Stormarn v. 24.01.95 sowie aufgrund Beschluß d. Gemeindevertretung Steinburg v. 25.04.95.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

  
Bürgermeister



Für die Gemeinde Steinburg wurden für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Mollhagen, Sprengel und Eichede Flächennutzungspläne aufgestellt. Für den OT Eichede gilt der im Jahre 1970 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen 2 Änderungen.

Der Bereich entlang der Kirchenstraße zwischen Matthias-Claudius-Straße und Möllner Straße ist im Flächennutzungsplan als **D o r f g e b i e t** ausgewiesen. Die Baugebietstiefe von der Kirchenstraße stellt sich unregelmäßig dar. Der Bebauungsplan strebt eine gleichmäßigere Abgrenzung des Dorfgebietes zur Landschaft an. Insofern sind geringe Abweichungen zu den Darstellungen des F-Planes festzustellen. Aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe und der nicht parzellenscharfen Abgrenzungen des F-Planes geht die Gemeinde davon aus, daß eine Entwicklung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nach § 8 (2) BauGB gegeben ist. Bei einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Abweichungen eingearbeitet werden.

## 2. Planinhalt

### 2.1 Städtebau

#### 2.1.1 Bestand

Bestimmendes Element für die Aufstellung des Bebauungsplans stellt die schützenswerte Bebauung des Angerbereiches dar. In ihrer typischen Rundform um die denkmalgeschützte Kirche als Mittelpunkt, ist dieser Ortskern als Kulturgut besonders erhaltenswert. Im Regionalplan für den Planungsraum I wird die Erhaltung des Ortsbildes um den Anger sowie die denkmalgeschützte Kirche hervorgehoben. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes die städtebauliche Zielsetzung der **E r h a l t u n g** des vorhandenen **O r t s b i l d e s** zu sichern. Der zentrale Schutzbereich stellt zunächst die unmittelbare Angerbebauung im Verlauf der Kirchenstraße und teilweise Möllner Straße dar.

Die Art der Bebauung beruht überwiegend auf **l a n d w i r t s c h a f t l i c h e n N u t z u n g e n** der vorhandenen vier Vollerwerbsbetriebe, die die Nutzungsstruktur prägen. Die Gebäude werden im Straßenrandbereich fast ausschließlich für das privilegierte oder das sonstige **W o h n e n** genutzt. Im rückwärtigen Teil sind keine Wohngebäude vorhanden. Hier befinden sich ausschließlich landwirtschaftliche Nutzbauten und Nebenanlagen. Als weitere Nutzung ist gegenüber der Kirche eine **k i r c h l i c h e E i n r i c h t u n g** - Pastorat und Gemeindesaal - zu nennen. Das vorhandene Bild der Bebauung, die jeweilige Gebäudeausrichtung und die landschaftstypische Architektur stellen ein schützenswertes Ensemble dar.

Besonders markant wirkt die **A u s r i c h t u n g** der **G e b ä u d e** zur Kirche und die offene Bauweise mit den z. T. großen Grenzabständen. Das Gebiet wird durch historische Bauformen geprägt. Dabei ist erkennbar, daß die hier lebenden Menschen das bedeutsame Ortsbild erhalten möchten. Die Gebäude sind überwiegend in einem guten baulichen Zustand. Moderne Veränderungen an den historischen Gebäuden sind in den meisten Fällen behutsam vorgenommen worden. **V e r u n s t a l t u n g e n** durch störende neue Fensterformate, Dachaufbauten, Fassadenverblendungen oder Werbe- und Antennenanlagen sind nicht nennenswert.

### 2.1.2 Planung

Grundsätzliche Zielrichtung der Gemeinde ist es, die vorhandene Bebauung zu erhalten und nicht durch Abriß und Neubau zu ersetzen. Die Art der vorhandenen Gebäude, ihre einprägsame und besonders typische Stellung im Bereich des Dorfgangers prägen ein Gebiet von bemerkenswerter Eigenart, dessen Mittelpunkt die Kirche als eingetragenes Kulturdenkmal darstellt. Unterstrichen wird dieser Charakter durch zahlreiche erhaltenswerte Gebäude. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein sogenanntes einfaches Kulturdenkmal, das mit den angrenzenden Gebäuden mit den typischen roten Tonziegeln ein bemerkenswertes Ensemble bildet. Die den Anger umgebenden Großbäume tragen zum Gesicht Eichedes besonders bei. Der Pflege und Erhaltung des Baumbestandes kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes, haben auf die besonderen Ansprüche aus der Zielsetzung der Erhaltung des wertvollen Dorfbildes Eichedes Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinde ist bewußt, daß die **F e s t s e t z u n g s m ö g l i c h k e i t e n** eines Bebauungsplanes allein nicht ausreichen, um das Ortsbild mit seiner typischen Bauweise auf lange Sicht zu bewahren. Die vorgesehene **E r h a l t u n g s s a t z u n g** und die detailliert ausgearbeiteten **G e s t a l t u n g s r e g e l u n g e n** sollen dieses Ziel der Gemeinde unterstützen. Besondere Bedeutung kommt jedoch den von der Planung berührten Eigentümern zu. Nur mit ihrer Unterstützung kann das Ziel der Erhaltung der dörflichen Struktur erreicht werden. Deshalb hat die Gemeinde die **E i n b e z i e h u n g** der **B ü r g e r** in die Planausgestaltung, weit über den im Baugesetz vorgeschriebenen Rahmen hinaus, forciert. Umfangreiche Beratungen und Gespräche tragen dazu bei, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf einem breiten Konsens beruhen.

Zur Sicherung der Eigenart des Baugebietes werden folgende Festsetzungen für erforderlich gehalten:

- Eine übermäßige bauliche Verdichtung soll vermieden werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, daß nur angemessene bauliche Erweiterungen möglich sind. Auf die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Betriebe ist besonders Rücksicht genommen worden.
- Die ortsbildprägende Gebäudestruktur wird durch Baulinien und die Bestimmung der Firstrichtung bewahrt. Bauliche Erweiterungen sind im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig.
- Gestaltungsfestsetzungen dienen der Sicherung eines geordneten Ortsbildes. Bauliche Veränderungen an den bestehenden Gebäuden aber auch Neubauten aufgrund abgängiger Gebäude sollen so auf den vorhandenen Baustil Rücksicht nehmen und sich dem Ortsbild Eichedes unterordnen. Dabei werden für die Bereiche A und B unterschiedliche Anforderungen gestellt.
- Höhenbeschränkungen der Gebäude dienen neben der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auch der Unterordnung der einzelnen Vorhaben. Maßstab der Festsetzungen sind die vorhandenen Gebäude. Hohe Siloanlagen mit ihren Auswirkungen auf den gesamten Ort sollen in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

Die detailliert ausgearbeiteten Gestaltungsregelungen orientieren sich an den vorhandenen Gestaltungselementen. Im begründeten Einzelfall sieht die Gemeinde die Möglichkeit auch Befreiungen von einzelnen Festsetzungen zu unterstützen, sofern die Auswirkungen auf das Ortsbild und das Objekt vertretbar erscheinen. Unter erdfarbene Anstriche sind Farbtöne in der Palette der Mineralfarben zu verstehen. Die Helligkeit ist durch ein Abtönverhältnis konkretisiert.

Zwar sind die einzelnen Gebäude im Angerbereich für sich genommen keine unter Denkmalschutz stehenden Anlagen, doch stellt die **G r u p p e n w i r k u n g** dieser Häuser einen insgesamt schutzwürdigen Bereich dar. Dabei spielt auch der angrenzende Angerbereich mit unter Denkmalschutz stehender Kirche und der sanierten alten Schule eine wichtige Rolle. Die Gemeinde setzt deshalb nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB ein **E r h a l t u n g s g e b i e t** zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt fest. Dadurch wird ein besonderer Genehmigungsvorbehalt geschaffen, der auch für sonst nach LBO genehmigungsfreie Vorhaben (z. B. Gebäudeanstrich, Fenstereinbau, Antennenanlagen) gilt. Bei dieser Sachentscheidung ist nach § 173 BauGB die Mitwirkung der Gemeinde vorgesehen.

Das Erhaltungsgebiet wurde von der Gemeinde Steinburg nach den Kriterien der vorhandenen Gebäudegestalt, der Bebauungsstruktur und der räumlichen Beziehung zum Angerbereich festgelegt.

Die Gemeinde sieht im Interesse der baulichen Struktur das Erfordernis, Regelungen zu den in der Baunutzungsverordnung für ein Dorfgebiet aufgeführten zulässigen **N u t z u n g e n** zu treffen. Aufgrund der Auswirkungen auf das Ortsbild werden im gesamten Plangeltungsbereich **T a n k s t e l l e n** und **G a r t e n b a u b e t r i e b e** ausgeschlossen. Diese relativ flächenintensiven Nutzungen sollen in dieser sensiblen Ortslage nicht entstehen können.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetriebe um den Anger bringen aufgrund ihrer Emissionen Einschränkungen der zulässigen **W o h n n u t z u n g e n** mit sich (siehe auch Abschnitt Immissionen). Das Plangebiet wird in drei Nutzungsbereiche gegliedert. Im **N u t z u n g s b e r e i c h 1** ist eine Wohnnutzung aufgrund der geringen Immissionsbelastung ohne besondere Einschränkungen möglich. Geringfügige Maßnahmen auf dem Hofgrundstück Illner sind jedoch erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob diese Maßnahmen durchgeführt worden sind. Im **N u t z u n g s b e r e i c h 2** wird das sonstige Wohnen aufgrund der Immissionen ausgeschlossen. In diesem Bereich sind sogenannte privilegierte Wohnungen zulässig. Die übrigen vorhandenen Wohnungen sind weiterhin zulässig und können auch angemessen erweitert werden. Neue bzw. zusätzliche Wohnungen können jedoch nicht vorgesehen werden. Im **N u t z u n g s b e r e i c h 3** sind Wohnungen nicht zugelassen. Die räumliche Situation in Nutzungsbereich 1 bietet die ausreichende Möglichkeit Wohnungen herzustellen. Dies bedeutet für diesen Bereich gleichzeitig eine gestalterische Aufwertung. Im Bereich 3 bilden Wohnungen dagegen eine schutzwürdige Nutzung, die für den Betriebsablauf benachbarter Grundstücke Spannungen auslösen können. Die Orientierung der Wohnnutzungen zur Straße erscheint deshalb städtebaulich bedeutsam.

## 2.2 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan wird von **G r o ß b ä u m e n** um den Anger und um den alten Friedhof berührt. Vereinzelt befinden sich auf der östlichen Seite entlang der Kirchenstraße weitere ortsbildprägende und raumwirksame Bäume. Im Bebauungsplan ist der Erhalt dieser städtebaulich bedeutsamen Bäume festgesetzt. Entlang des Straßen- und Fußwegeverlaufs ist eine sinnvolle **E r g ä n z u n g d e s B a u m b e s t a n d e s** vorgesehen.

Zur Bewertung und Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft hat die Gemeinde einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag erarbeiten lassen. Die Ergebnisse dieser Betrachtung sind im Bebauungsplan bzw. in die Abwägung der Gemeinde eingeflossen.

Die charakteristische Aufweitung des Grünbereichs mit Dorfteich östlich der Kirchenstraße wurde im Plan als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Die geringe Bepflanzung und die Nadelgehölze auf den angrenzenden Grundstücken wirken zur Zeit unbefriedigend. Eine attraktivere Gestaltung dieses Bereiches durch Beseitigung der Nadelgehölze und Anpflanzen zusätzlicher standortgerechter Bäume und Sträucher sowie möglicherweise die Schaffung einer Aufenthaltszone sollte angestrebt werden. Eine Umgestaltung des Dorfteiches in ein naturnahes Gewässer, d. h. Beseitigung der Uferbefestigungen, Abflachen der Uferböschungen sowie Anpflanzungen mit Ufergehölzen und Röhricht, wie aus landschaftsplanerischer Sicht sinnvoll erscheint, wird von der Gemeinde nicht beabsichtigt. Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung ist die historische Entwicklung dieses zentralen Bereichs aufgearbeitet worden. Der Dorfteich stellt danach eine künstlich angelegte Viehtränke dar. Aus städtebaulichen Gründen soll der Eindruck dieser historischen Situation weiterhin deutlich ablesbar bleiben.

Die städtebaulich bedeutsamen Großbäume sind mit einem Erhaltungsgebot versehen worden. Als Ergänzung sind dem Straßenverlauf folgend Ergänzungen der Einzelbäume festgesetzt worden. Als südliche Begrenzung der Raumkante der öffentlichen Grünfläche sind heimische Laubgehölze vorgesehen worden. Die zusätzliche Bepflanzung ist dabei unregelmäßig vorgesehen, um keine Konkurrenzsituation zum Dorfanger zu schaffen.

Der vorhandene Knick ist in der Planzeichnung berücksichtigt. Eine ökologische Aufwertung durch Ersatz der nicht heimischen Gehölze durch standortgerechte Sträucher und eine fachgerechte Knickpflege wird durch die Festsetzungen im Plan angestrebt. Eine Fortführung des Knicks bis zur Straße Paradies wird von der Gemeinde unterstützt. Gemeindliche Flächen stehen dazu zur Verfügung.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Grünbereich Anger und im Osten an die Hofkoppeln der landwirtschaftlichen Betriebe und die freie Landschaft. Eine Abgrenzung zur Landschaft ist hier nicht durch Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen, da die Plangebietsgrenze lediglich die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen regelt, die östlichen Flächen jedoch weiterhin als Hof- und Betriebsflächen genutzt werden können. Eine natürliche Abgrenzung bildet im Osten ein Gewässerverlauf mit Bepflanzungen und die topographische Geländesituation. In diesem Bereich ist die Anlage zusätzlicher Bepflanzungen möglich.

Der Bebauungsplan steuert die bereits nahezu ausschließlich nach § 34 BauGB zulässige bauliche Nutzung der vorhandenen Anlagen und Betriebe. Der Plan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baugrundstücke geschaffen. Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht berührt. Gemäß § 8a Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz ist daher nur ein minimaler Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes für das Plangebiet ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Landesnaturschutzgesetz nicht erforderlich. Im übrigen hat sich die Gemeinde Steinburg dazu entschlossen, für das gesamte Gemeindegebiet einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Gemeinde Steinburg sieht dennoch eine landschaftsplanerische Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft im Rahmen dieser Bauleitplanung vor. Die Bewertung der Plannhalte aus landschaftsplanerischer Sicht geht aus der Stellungnahme der Landgesellschaft hervor. Diese kann neben der Begründung eingesehen werden.

## 2.3 Denkmalpflege

In Eichede steht die 1757/58 erbaute Fachwerkkirche als **Kulturdenkmal** besonderer Bedeutung unter Denkmalschutz.

Der **Mindestumgebungsschutzbereich** um dieses Denkmal wurde im Plan nachrichtlich aus der Denkmalkartei des Kreises Stormarn übernommen. Innerhalb dieses Bereiches besteht seitens der unteren Denkmalschutzbehörde ein besonderer Genehmigungsvorbehalt. Veränderungen der Umgebung, die geeignet erscheinen, den Eindruck des Denkmals zu beeinträchtigen, bedürfen einer gesonderten Genehmigung. Dies gilt auch für nach LBO genehmigungsfreie Vorhaben. Es wird den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Mindestumgebungsschutzbereiches empfohlen, beabsichtigte Veränderungen rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Neben diesem Kulturdenkmal besonderer Bedeutung befindet sich ein sogenanntes **einfaches Kulturdenkmal**, Kirchenstraße 4, innerhalb des Bebauungsplanes. Dieses Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Dennoch besteht am Erhalt des Gebäudes besonderes öffentliches Interesse. Für beabsichtigte Veränderungen des Gebäudes wird empfohlen rechtzeitig Beratungen der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises in Anspruch zu nehmen. Auf die Möglichkeiten der Vergabe von Zuschüssen, vergünstigten Darlehen und besonderen Steuerabschreibungen wird hingewiesen.

An der Lindenallee befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes zwei weitere sog. einfache Kulturdenkmale, ferner ein Kaiser Wilhelm I - Gedenkstein, die in der Planzeichnung aufgenommen wurden.

## 2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Möllner Straße, die Kirchenstraße und die Matthias-Claudius-Straße erschlossen. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine weiteren **Erschließungsanlagen** erforderlich. **Öffentliche Parkplätze** in ausreichender Anzahl sind nördlich der alten Schule und in der südlichen Lindenallee vorhanden. Die Situation des ruhenden Verkehrs erscheint auch durch ausreichende private Stellplätze auf den Grundstücken befriedigend. Zusätzliche öffentliche Parkplätze werden nicht vorgesehen.

Von der Funktion und der Gestaltung ist der von der Fahrbahn abgesetzte **Fußweg** zwischen Möllner Straße und Kirchenstraße von Bedeutung. Diese Verbindung wird sehr gut genutzt.

Eine weitere **Fußwegverbindung** zwischen Angerbereich und der östlich von der Matthias-Claudius-Straße abgehenden Straße Paradies in Höhe des Gemeindeweges, der das Plangebiet im Osten berührt, wurde untersucht. Eine Fußwegverbindung etwas nördlich dieser angedachten Verbindung existierte bereits bis zur Flurbereinigung Anfang der 70er Jahre. Aufgrund der sehr geringen Benutzung solch einer Verbindung und den Widerständen der Grundstückseigentümer hat die Gemeinde von diesen Überlegungen Abstand genommen. Die festgesetzten Verkehrsflächen Weg 22 und Schipphorster Weg sind öffentliche Flächen im Eigentum der Gemeinde.

**Erschließungskosten** werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht entstehen.

## 2.5 Immissionen

Um den Dorfanger in Eichede befinden sich 15 landwirtschaftliche Betriebe. Zwischenzeitlich sind einige Hofstellen aus einer landwirtschaftlichen Vollerwerbsnutzung oder ganz aus der Bewirtschaftung ausgeschieden. Zum großen Teil wird eine Intensivtierhaltung betrieben.

Zur Bestimmung der tatsächlichen Emissionen von den Hofstellen wurde 1992/93 eine sondergutachterliche Untersuchung durch den Sachverständigen Dipl. Ing. H. Witt, Preetz, durchgeführt. Dabei wurden planübergreifend sämtliche Hofstellen berücksichtigt, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben können. Eine gesonderte Bewertung vorhandener Baulücken und der aufgegebenen Hofstelle Rundshagen innerhalb des Bebauungsplanes wurde erarbeitet. Die daraus resultierenden Nutzungseinschränkungen für das sonstige Wohnen sind durch die Nutzungsgliederung im Plan aufgenommen worden.

Eine Gliederung in bezug auf die Zulässigkeit von gewerblichen Betrieben und Arbeitsstätten erfolgt im Hinblick auf die erhebliche Unterschiedlichkeit einzelner Betriebe nicht. Solche Nutzungen oder Anlagen unterscheiden sich oft auch in ihrem Schutzanspruch (Aufenthaltsdauer, Nutzung der Freiflächen) gegenüber einer Wohnnutzung. Aus diesen Gründen kommt es in diesem Fall insbesondere auf eine Einzelprüfung im bauaufsichtlichen Verfahren an.

Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauNVO sind zu berücksichtigen. Danach können im Einzelfall eigentlich zulassungsfähige Nutzungen unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen, bzw. wenn von ihnen Belästigungen / Störungen ausgehen können oder sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Diese Sachlage wird im Rahmen des Bauantrages durch die Bauaufsicht geprüft.

(Abs. 3+4)=

Eingefügt/geändert gemäß Verfügung  
des Kreises Stormarn v. 24.01.95  
sowie aufgrund Beschluß d. Gemeinde-  
vertretung Steinburg v. 25.04.95.

  
Bürgermeister

Im Nutzungsbereich 1 ist für die Zulassung einer Wohnnutzung die Verbesserung der Betriebseinrichtung auf dem nördlich angrenzenden Betriebsgelände Illner erforderlich. Im Text werden die erforderlichen Maßnahmen festgesetzt. Die gutachterliche Untersuchung kann neben der Begründung zum Bebauungsplan eingesehen werden. Bei künftigen Veränderungen der Immissionssituation und der Tierhaltungen wird die Gemeinde Steinburg die Regelungen zur Beschränkung der Wohnnutzung überprüfen und ggf. den Bebauungsplan ändern.

Auf dem Eckgrundstück Möllner Straße Kirchenstraße ist aufgrund einer früheren Sonderbeurteilung ein sonstiges Wohngebäude errichtet worden. Obwohl der Gutachter in dieser speziellen Situation das sonstige Wohnen als noch verträglich beurteilt, bleibt die Gemeinde bei ihrer räumlichen Gliederung der Nutzungen, und läßt in diesem Bereich sonstiges Wohnen nicht zu. Dadurch soll einer Vorbildwirkung für das sonstige Wohnen mit möglicherweise starken Einschränkungen für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe entgegen gewirkt werden. Der Bestandsschutz bleibt davon unberührt.

Die Verkehrsbelastung der L 296 beträgt max. 1.400 Kfz / 24 h. Aufgrund dieser geringen Frequenz ist von erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet nicht auszugehen.



### 3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes wird durch die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Steinburg über den Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung der Gemeinde Steinburg im Ortsteil Eichede erfolgt im Trennsystem. Die bestehenden Vorflutsysteme sind ausreichend. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baugrundstücke vorgesehen. Insofern bleibt die Oberflächenentwässerung von dieser Planung der Gemeinde unberührt. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, Dachflächenwasser auf den Baugrundstücken versickern zu lassen.

Die Schmutzwasserbeseitigung für den Ortsteil Eichede wurde durch die 1992/93 durchgeführte Kanalisation verbessert. Die Entsorgung erfolgt über die zentrale Anlage der Gemeinde Steinburg im OT Mollhagen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungssystem des Versorgungsträgers Schlesweg sichergestellt. Vorhandene Versorgungsleitungen sind im Plan eingetragen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH Stormarn (AWS) sichergestellt.

### 4. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 6 der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28. Februar 1994 und ergänzend am 25. April 1995 gebilligt.

Steinburg, 17. 11. 95



*J. Steyerfeldt*  
Bürgermeister

Planverfasser:


PLANLABOR  
FÜR  
ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG  
*Stolzenberg*  
DIPL. ING. D. STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITECT