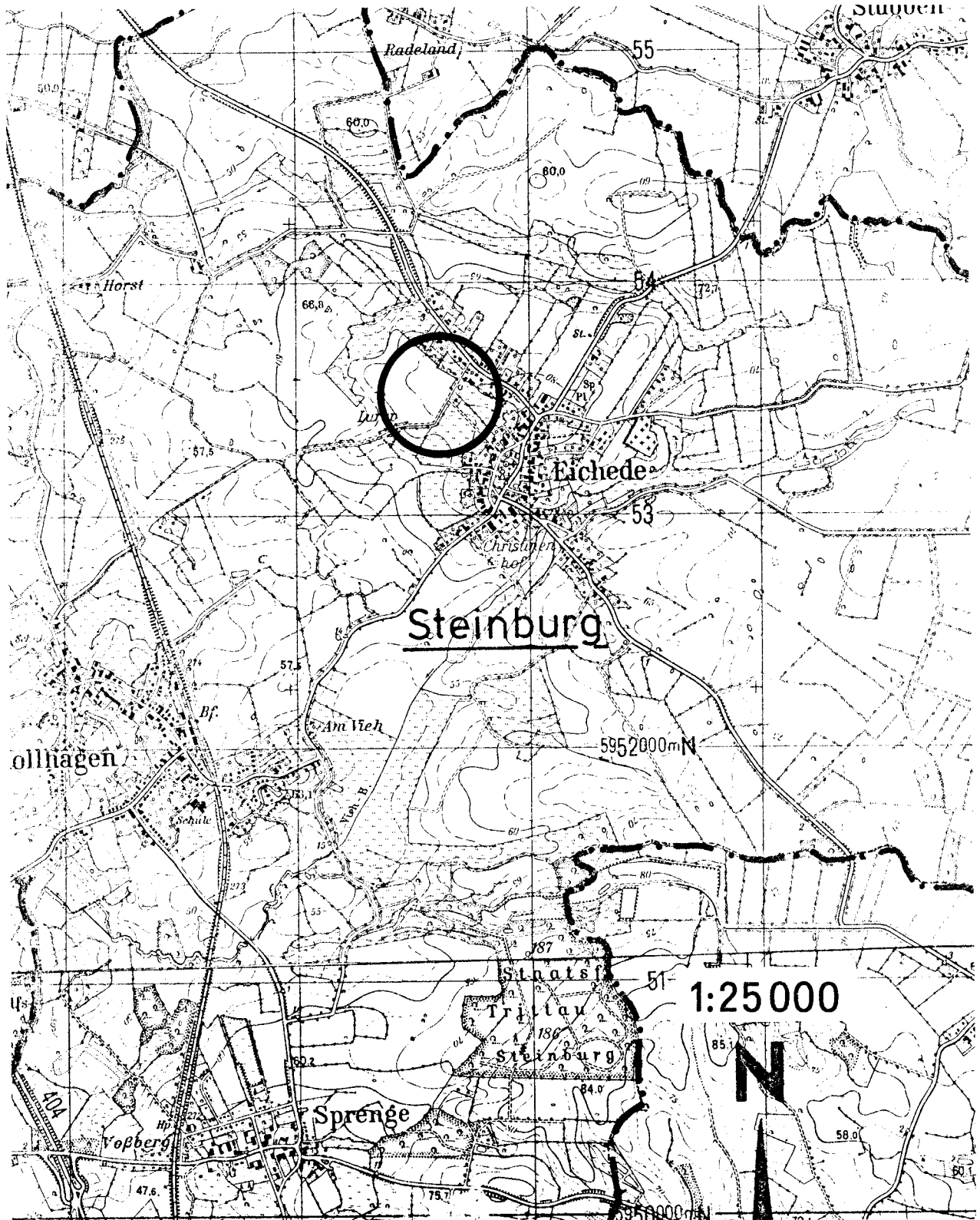


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- 1.1 Planungsanlaß
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Planungsvorgaben

2. Planinhalt

- 2.1 Städtebau
- 2.2 Naturschutz und Landschaftspflege
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Emissionen / Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Steinburg erfaßt den Bebauungsansatz Beschkamp im Westen der Ortslage Eichede. Von einer Bebauung entlang der Oldesloer Straße ausgehend hat sich eine Bebauung in der Tiefe mit einer Erschließung von der Straße Beschkamp entwickelt. Die Gemeinde sieht in diesem Bereich die Möglichkeit einer Siedlungsentwicklung in Eichede. Bereits in den 70er Jahren lief ein Bauleitplanverfahren an (B-Plan Nr. 2 der ehem. Gemeinde Eichede). Wegen der fehlenden zentralen Schmutzwasserbeseitigung wurde der Plan jedoch zunächst zurück gestellt. Im vergangenen Jahr erfolgte der Ausbau der Ortsentwässerung.

Darüber hinaus sind die Grundstückseigentümer zu einer Veräußerung der Flächen an die Gemeinde bereit. Die Gemeinde beabsichtigt die Bauflächen zu erwerben, das Gebiet zu erschließen und gezielt an ortsansässige Bauinteressenten zu veräußern. Um den weiterhin dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde Steinburg sowie dem spezifischen Bedarf aus dem Ortsteil Eichede abzudecken, soll eine zügige Realisierung des B-Planes erfolgen. Die Gemeinde sieht insbesondere dringenden Bedarf, da in der zentralen Ortslage aus immissionsrechtlichen Gründen eine wohnbauliche Nutzung nur sehr eingeschränkt möglich ist, und aus gestalterischen Überlegungen eine nur behutsame Neubautätigkeit / Wohnungsausbau angestrebt wird (siehe Zielsetzungen der B-Pläne 6 und 8).

1.2 Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt einen Bereich im Ortsteil Eichede südwestlich der Oldesloer Straße und beiderseits des Beschkamp. Der **G e l t u n g s b e r e i c h** wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten: Südliche Straßenbegrenzungslinie der Oldesloer Straße;

im Südosten: Südöstliche Grenze der Flurstücke 45/5,
Teilungslinie durch das Flurstück 42/1,
südöstliche Grenze des Flurstücks 37/2;

im Südwesten: Südwestliche Grenze des Flurstücks 37/2, Teilungslinie
durch die Straße Beschkamp und das Flurstück 111;

im Nordwesten: Teilungslinie durch das Flurstück 11,
northwestliche Grenze der Flurstücke 10 und 9,
southwestliche Grenze der Flurstücke 6, 5 und 4
sowie northwestliche Grenze des Flurstücks 4.

Das Plangebiet ist etwa zur Hälfte bebaut. Die unbebauten Flächen entlang der Straße Beschkamp werden als Nutzgärten bzw. Ackerflächen genutzt. Das Plangebiet umfaßt ca. 3 ha.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Plangebiet ist als Dorfgebiet dargestellt. Diese Ausweisung wird aufgrund der tatsächlichen vorhandenen Nutzung entlang der Oldesloer Straße (vorhandene landwirtschaftliche Betriebe) sowie im Beschkamp aufgenommen. Die Gemeinde strebt für diesen Bereich eine durchmischte Nutzungsstruktur an. Nach § 8 (3) BauGB wird von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen.

1. 4 Planungsvorgaben

Die Gemeinde Steinburg liegt nach den Zielsetzungen des Regionalplanes I innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Der Gemeinde sind die Hauptfunktion Wohnen sowie die Nebenfunktionen Agrar / Gewerbe und Dienstleistung zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Achsenzwischenraum. Danach soll sich die Siedlungstätigkeit am örtlichen Bedarf orientieren.

Durch den Bebauungsplan werden etwa 8 neue Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung geschaffen. Die Gemeinde wird die Flächen erwerben und kann somit gezielt die Vergabe an örtliche Baulandbewerber steuern.

Bei dieser Vorgehensweise der Gemeinde wird davon ausgegangen, daß die gemeindliche Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt (siehe auch Erlaß des Ministerpräsidenten des Landes Schl. - Holstein vom 27.01.1978).

2. Planinhalt

2.1 Städtebau

Bestand

Der Straßenrandbereich der Oldesloer Straße und teilweise des Beschkamp stellt sich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar. Eine Bebauungsmöglichkeit ist hier bereits gegeben. Im Rahmen des § 34 BauGB sind Gebäude entstanden. Ein ansässiger Handwerksbetrieb hat sich angemessen entwickelt. Entlang der Oldesloer Straße befinden sich weitere gewerbliche Ansätze. Im Nordwesten grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle direkt an. Zur Ortslage liegen weitere landwirtschaftliche Nutzungen.

Planung

Die Gemeinde berücksichtigt durch die Überplanung dieses Gebietes die stattgefundene Entwicklung. Die vorhandenen Nutzungen werden in ihrem bestehenden Umfang durch eine Ergänzung der Bebauung (auch schutzwürdiger Nutzungen) nicht eingeschränkt. Bei der Festsetzung der **Art der baulichen Nutzung** verbleibt es bei einem Dorfgebiet. Diese Vorgabe des Flächennutzungsplanes erscheint als Leitbild für dieses Gebiet angemessen. Dadurch wird den vorhandenen Nutzungen (auch über den reinen Geltungsbereich hinaus) Rechnung getragen. Dabei spielt der städtebauliche Zusammenhang zu dem vorhandenen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb eine wichtige Rolle. Selbst wenn eine Wohnnutzung für die Abrundungsgrundstücke überwiegen sollte bleibt der Charakter eines Dorfgebietes für diesen Teil der Ortslage, unter Berücksichtigung der Bebauung an der Oldesloer Straße, eindeutig erhalten (im übrigen ist es zulässig ein Dorfgebiet, auch was die Wohnnutzung betrifft zu gliedern). Dorfgebietverträgliche Vorhaben unter Berücksichtigung der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Anlagen nach § 15 BauNVO (Anzahl, Lage, Umfang, Zweckbe-

stimmung) sowie gleichzeitig eine geringfügige Wohnentwicklung sollen ermöglicht werden. Dabei sind im Rahmen einer Gliederung der zulässigen Nutzungen nach § 1 (5 und 6) BauNVO bereits sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig. Dorfgebietstypische Handwerksbetriebe werden ausdrücklich zugelassen. Der mögliche Grundstückszuschnitt läßt durchaus unterschiedliche Nutzungen zu.

Östlich des Grundstücks 45/2 wird die verbleibende Restfläche des Flurstücks 42/1 als **Fläche für die Landwirtschaft** festgesetzt. Diese Fläche gehört zu der Hofkoppel (Grünlandnutzung) eines im Ortskern befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes. Diese landwirtschaftliche Nutzung wird für diesen Teilbereich weiterhin ausgeübt. Der B-Plan berücksichtigt diese Situation und sichert insofern die betrieblichen Interessen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich an den vorhandenen Werten der benachbarten Bebauung. Zwischen den Bereichen Oldesloer Straße und Beschkamp wird eine geringfügige Abstufung (von GRZ 0,25 auf 0,2) vorgenommen. Bei der geringen Höhe der Gebäude kann auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl verzichtet werden. Statt einer Geschößigkeit werden max. Firsthöhen festgesetzt. Es erfolgt eine Abstufung zwischen Oldesloer Straße und Beschkamp von 11 m auf 9 m über Gelände. Der vorhandenen Höhe baulicher Anlagen wird dadurch entsprochen.

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene **Bauweise** mit der Einschränkung nur Einzelhäuser sind zulässig, vorgesehen. Dies entspricht auch der vorhandenen Bebauungsstruktur sowohl bei den Wohngebäuden wie auch bei anderen Nutzungen. Einzelgebäude mit einer Länge bis zu 50 m, sofern nicht eingeschränkt durch Baugrenzen, und mit Grenzabständen können entstehen. Diese Regelung berücksichtigt weitgehend den Bedarf der in diesem Dorfgebiet zugelassenen Nutzungen. Die Vorgartenbereiche (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sollen in ihrer Wirkung einen großzügig gestalteten Verkehrsraum unterstützen. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** sind deshalb in diesem eng gefaßten Bereich nicht zulässig. Einfriedungen zur Verkehrsfläche werden in der Höhe auf 0,80 m über Straßenniveau beschränkt. Die Grundstücke können jedoch so zugeschnitten, daß innerhalb der überbaubaren Flächen sowie darüber hinaus Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen untergebracht werden können.

Eine Einschränkung der Anzahl von **Wohnungen** in Wohngebäuden entspricht der Zielsetzung der Gemeinde, keine größeren Mehrfamilienhäuser mit städtischem Charakter in Eichede zuzulassen. Die großzügig getroffenen Festsetzungen, die neben dem Wohnen auch anderen Nutzungen entsprechen sollen, könnten anderenfalls dorfuntypische Wohnformen zulässig machen. Daneben wird die landesplanerischen Zielsetzung beachtet und die Siedlungsentwicklung am örtlichen Bedarf orientiert. Hier konzentriert sich der Bedarf auf Einzelhäuser. Mit dieser Zielrichtung korrespondierend wird die Größe neuzubildender **Grundstücke** auf mind. 550 qm festgelegt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt eine **Entwicklung** des Baugebietes nach Südosten. Dadurch soll ein bauliches Gewicht mit Erschließung über den Beschkamp in Anlehnung neuerer Siedlungstätigkeit und mit Abstand zur historischen Ortslage entstehen. Zum Ortskern sollen bei einer späteren Erweiterung Grünmaßnahmen als Pufferflächen angelegt werden. Diese Zielsetzung ist im Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde, das zur Zeit in Verbindung mit dem Landschaftsplan ausgearbeitet wird, enthalten. Bei den Festsetzungen des B-Plan 7 sind die Planinhalte auf diese mögliche Entwicklung in der Zukunft abgestellt.

Gestaltungsregelungen erscheinen insbesondere für den Neubaubereich erforderlich. Das Baugebiet ist sowohl von der freien Landschaft aus Westen und Süden sowie von der Ortslage aus gut sichtbar. Regelungen eines groben Gestaltungsrahmen unter Berücksichtigung heimischer Baustoffe und landschaftstypischer Bauart (Dach- und Außenwandgestaltung) sind im B-Plan enthalten.

2.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf 1988) enthält für den direkten Bereich des Plangebiets keine Zielaussagen. Westlich des Gebiets, aber nicht unmittelbar angrenzend, verläuft die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes. In diesem Bereich sind auch archäologische Denkmale eingetragen. Eines liegt unmittelbar westlich der neuen Baugrundstücke in ca. 25 m Entfernung.

Die Gemeinde stellt zur Zeit einen **Landschaftsplan** für das gesamte Gemeindegebiet auf. Die Bestandsaufnahme mit Bewertung ist weitgehend abgeschlossen. Nach den vorliegenden Ergebnissen erscheint der B-Plan 7 mit seiner geplanten Bebauung vom Grundsatz her möglich. Eine Beurteilung der Baufläche auf Grundlage des Landschaftsplans geht in der Gesamtbewertung der Fläche davon aus, daß durch die geplante Bebauung entstehende Beeinträchtigungen ausgleichbar sind. Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Bauland dargestellt. Danach erscheint eine umgehende Aufstellung eines Landschaftsplanes für diesen Bauleitplan nach § 6 LNatSchG nicht erforderlich. Eine Ausnahmegenehmigung für die parallele Aufstellung Landschaftsplan / B-Plan wird danach nicht beantragt.

Bestand

Das Plangebiet umfaßt heute sowohl bebaute, als auch landwirtschaftlich genutzte Abschnitte. Der Schwerpunkt bereits bebauter Bereiche liegt im Norden entlang der Oldesloer Straße und des nördlichen Abschnitts des Beschkamp. Davon losgelöst gibt es weiter südlich zwei bebaute Grundstücke die westlich des Beschkamp an einem landwirtschaftlichen Stichweg liegen. Zwischen diesen Baugrundstücken und der weiter nördlich liegenden Bebauung befindet sich heute intensiv genutztes Grünland. Westlich des Beschkamp schließt in Richtung Süden an die bestehende Bebauung Ackerland an.

Darstellung des Eingriffs

Durch den Bebauungsplan wird nur in einem Teil des Geltungsbereichs ein **Eingriff** nach § 8 a BNatSchG vorbereitet. Zwar gibt es für das Gebiet bisher keinen Bebauungsplan, aber der überwiegende Teil des Plangebiets ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen, so daß hier sich einpassende zusätzliche Gebäude nach § 34 BauGB zu genehmigen sind. Da sich der Bebauungsplan in Art und Maß der Nutzung am Bestand orientiert führt er in diesen Bereichen zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8 a LNatSchG, die von einer qualifizierten Landschaftsplanerin vorgenommen wird, beschränkt sich somit auf 5 neue Baugrundstücke westlich des Beschkamp auf heutigem Ackerland (ca. 5.300 m²) und 3 Baugrundstücke östlich des Beschkamp zwischen der bestehenden Bebauung auf heutigem Grünland (ca. 2.200 m²). Insgesamt umfaßt der vom Eingriff betroffene Raum damit rund 7.500 m².

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima / Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hierfür in der Regel also nicht notwendig. Soweit der Eingriff zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas beiträgt, findet dies in der Bilanzierung Berücksichtigung. Bezogen auf den Bereich **Arten und Lebensgemeinschaften** handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Unter den gegebenen Randbedingungen wird die Fläche nach den Hinweisen der MNU als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz eingestuft. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier demnach nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie bspw. bestehende Knicks durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt hier vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbilds** vor. Aufgrund der geringen Intensität des geplanten Eingriffs sowie der begrenzten Flächengröße wird die Aufstellung eines formellen Grünordnungsplanes nicht als erforderlich angesehen. Die Bewertung des Eingriffs und Regelungen zur Kompensation werden im Bauleitplan selbst abgearbeitet.

Boden

Der hier anstehende stark sandige Lehm ist auf den vom Eingriff betroffenen Flächen heute durchgehend unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Sowohl im Bereich des Ackerslandes westlich des Beschkamp als auch auf den Weidefläche östlich der Straße ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung von Vorbelastungen des Bodens durch die maschinelle Bearbeitung und den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden auszugehen. Der Bodenhaushalt ist also bereits gestört.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung, die damit verbundene zusätzliche Versiegelung und die notwendige Erschließung der Grundstücke zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet und die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung stark behindert.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2, für ein Teilgrundstück nur 0,13, und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von 30%, beigetragen. Zu einer weiteren Versiegelung führen die notwendigen Erschließungsflächen, die aber durch die weitgehende Anbindung der neuen Baugrundstücke an die bestehende Straße Beschkamp, auf ein Minimum reduziert werden konnten. Die Stichstraße mit einer befestigten Straßendecke von 3,70 m östlich des Beschkamp und die notwendige Aufweitung des Beschkamp für einen Wendehammer haben zusammen einen Flächenumfang von ca. 400 m². Die festgesetzte Anbindung an ein später zu erschließendes Baugebiet im Südosten wird hier zunächst als Straßenbegleitgrün festgesetzt, so daß einerseits die planerische Absicht deutlich aus dem Plan hervorgeht, andererseits im Rahmen der Realisierung des vorliegenden B-Plans von einem Ausbau zugunsten einer begrünten Fläche abgesehen wird.

Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge getragen, daß der Eingriff durch die zusätzliche Versiege-

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

lung minimiert wird. So sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großflächig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden. Überschüssiger Oberboden sollte für die neu anzulegenden Knickwälle Verwendung finden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushalts auszugehen, so daß Festsetzungen von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig sind. Da ein Ausgleich nur durch Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktion möglich ist, erscheint ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Demzufolge muß der Eingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Die Hinweise der MNU sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,2 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
Überbauung	1.380	--	410
zusätzl. Versiegelung	--	690	140
Haupterschließung	400	--	120
SUMME	1.780	690	670

Im B-Plan ist östlich des Beschkamp an der südlichen Grenze des Plangebiets bereits eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Auf der 670 m² großen Ausgleichsfläche, soll ein wechselfeuchter Bereich entwickelt werden. Die auszubildende Senke mit einer Tiefe bis zu 0,60 m soll das überschüssige Oberflächenwasser der westlich des Beschkamp liegenden neuen Baugrundstücke und des südlichen Straßenabschnittes aufnehmen und versickern. Zur landwirtschaftlichen Fläche hin ist der Senke ein 5 m breiter Schutzstreifen, der mit Nutzungsbeschränkungen belegt ist, vorgelagert. Im Norden zur Erschließung hin, ist auf der Ausgleichsfläche ein Knick anzulegen, der den dahinterliegenden Feuchtbereich vor Beeinträchtigungen schützen soll. Die Flächenanteile verteilen sich dabei folgendermaßen:

- 445 m² wechselfeuchter Bereich
- 225 m² Schutzstreifen

Mit der beschriebenen Anlage eines wechselfeuchten, naturnah gestalteten Bereichs ist für die nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung ausreichend Ersatz geleistet.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet. Es muß aber davon ausgegangen werden, daß das Grundwasser durch Schadstoffauswaschungen, die auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen sind, belastet ist. Die Rückhaltekraft (Retention) ist im Bereich der Ackerfläche aufgrund flacher und nur zeitwei-

ser Durchwurzelung und der beeinträchtigten Bodenstruktur gering. Die Bodenfilterkapazität ist durch die bewirtschaftungsbedingte Verdichtung des anstehenden Bodens niedrig.

Durch die durch den B-Plan vorbereitete Versiegelung auf den Grundstücken und im Rahmen der Erschließung wird die versickerungsfähige Oberfläche verringert, das Niederschlagswasser fließt schneller ab und die Grundwasserneubildung verringert sich. Auf der anderen Seite wird durch den Wegfall landwirtschaftlich bedingter Nähr- und Schadstoffeinträge und die zu erwartende dauerhafte Durchwurzelung in den Hausgärten zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts beigetragen.

Durch die im B-Plan festgesetzte reduzierte GRZ von 0,2 bzw. 0,13 und die damit einhergehende Begrenzung der Versiegelung auf 30% der Grundstücksfläche wird der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen auch beim Wasserhaushalt die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien auf den Grundstücken zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Überschüssiges Oberflächenwasser der neuen Grundstücke westlich des Beschkamp und des südlichen Abschnitts der Straße ist über die neu anzulegenden Knickmulden in die Ausgleichsfläche abzuführen, wo sich das Wasser zunächst in einer Senke sammeln kann und dort versickert. Im Bereich der neuen Grundstücke östlich des Beschkamp ist das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei nicht ausreichend sickerfähigem Untergrund kann das Oberflächenwasser über eine Leitung innerhalb des Verkehrsraumes in den Feuchtbereich eingeleitet werden (Ergänzung gem. Anzeigeverfügung vom 05.07.1996). Das auf der Stichstraße anfallende Oberflächenwasser kann auf der im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche versickert werden.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushalts nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das leicht nach Südwesten abfallende Gelände liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Eichede, südlich des bereits bebauten Siedlungsausläufers Oldesloer Straße. Während westlich des Beschkamp an der Grenze der bestehenden Bebauung einen Gehölzstreifen mit ausgewachsenen Bäumen vorhanden ist, fehlt östlich des Beschkamp die Ausbildung eines Ortsrandes, als Übergang in die freie Landschaft.

Ein weiteres das Landschaftsbild prägendes Element ist ein bestehender Knick, der im Süden des Plangebiets östlich des Beschkamp verläuft und südlich des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs und der bestehenden Bebauung beginnt.

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt. Neben dem Verlust an Landschaftsraum durch die Fläche an sich, wird der Landschaftsraum durch die Verlängerung des besiedelten Ausläufers Richtung Südwesten zerschnitten und der Ortsrand erheblich verändert.

Der westlich des Beschkamp bisher den Ortsrand markierende Gehölzstreifen verliert durch die südlich davon neu entstehende Bebauung seine Funktion als Übergangselement zwischen Bebauung und freier Landschaft.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Baukörper kann durch eine angemessene Einpassung mittels entsprechender Gestaltungsvorgaben minimiert werden. Der B-Plan macht dafür neben der Reduzierung der GRZ auf 0,2 auch Vorgaben zur Gestaltung der Dächer, Außen-

wände und Einfriedungen. Außerdem werden Festsetzungen zum Erhalt des natürlichen Geländeniveaus getroffen.

Auch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen wirkt sich der Eingriff in das Landschaftsbild nachhaltig aus. Für den Verlust an Landschaftsraum und die Änderung des Ortsrandes besteht Kompensationsbedarf. Da ein Ausgleich nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen notwendig.

Als Ersatz kann die Anlage eines Knicks an der westlichen und südwestlichen Grenze herangezogen werden. Durch den Knick wird eine klare Kante zwischen bebautem Bereich und Landschaft gezogen. Die Knickanpflanzung verdeckt die dahinterliegende Bebauung zumindest zum Teil, so daß die Verlängerung des besiedelten Ausläufers von der Landschaft aus weniger wahrnehmbar ist.

Durch die Anpflanzung eines Knicks an der westlichen Grenze des Plangebiets ist für den Eingriff in das Landschaftsbild ausreichend Ersatz geleistet.

Arten und Biotope

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Als schützenswerte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet der im Süden östlich des Beschkamp verlaufende Schlehen-Hasel-Knick und der westlich des Beschkamp, südlich der derzeit bestehenden Bebauung, verlaufende Gehölzstreifen mit zahlreichen alten Bäumen. Während dieser Gehölzstreifen durch den geplanten Eingriff unberührt bleibt, muß für die Aufweitung des Beschkamp zum Wendehammer der bestehende Knick auf einer Länge von 18 m entfernt werden.

Knicks sind nach § 15 b LNatSchG geschützt. Die Beseitigung von Knicks ist verboten, die untere Naturschutzbehörde kann aber Ausnahmen davon zulassen. Bei der Beseitigung von Knicks sehen die Hinweise der MNU einen Ausgleich der entfernten Knickabschnitten im Verhältnis von min. 1 : 2 vor. Als Ersatz werden im Bereich der Ausgleichsfläche insgesamt 46 m Knick neu angelegt, womit die erforderlichen 36 m Neuanpflanzung übertroffen werden.

Im Rahmen der Realisierung des B-Plans werden mehr als 220 m Knick neu angelegt, zum größten Teil mit beidseitigen Mulden. Der im Bereich der Ausgleichsfläche anzulegende Knick schließt unmittelbar an den bestehenden Knick an.

Durch die umfangreiche Neuanlage von Knicks ist für die Entfernung eines kleineren Knickabschnittes ausreichend Ersatz geleistet.

Klima / Luft

In den Hinweisen der MNU wird angenommen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen. Unabhängig davon kann aber durch die geplanten Vorhaben in einem

B-Plan das Kleinklima beeinträchtigt werden. Wesentlicher Punkt dabei ist die Neuerschließung von Baugebieten und die damit verbundene temporäre übermäßige Aufheizung der versiegelten Flächen.

Durch den Ausschluß asphaltierter Flächen und die Pflanzung straßenbegleitender Bäume kann eine solche übermäßige Aufheizung der versiegelten Flächen weitgehend vermieden werden. Dementsprechend ist im vorliegenden B-Plan die bestehende Baumreihe am Beschkamp ergänzt und an der Stichstraße sind beidseitig Baumpflanzungen vorgesehen worden.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. weitergehende Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Grünordnung

Die gestalterische Grünplanung des Gebiets wird hier ausreichend durch die Maßnahmen, die schon in Zusammenhang mit der Eingriffsbilanzierung gefordert werden, abgedeckt. Als dort bereits festgelegte grünordnerische Maßnahmen sind hier u. a. anzuführen:

- die Begrenzung der Baugrundstücke im Westen und Südwesten zur offenen Landschaft hin durch die Neuanlage von Knicks und
- die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließung.

Weitergehende Festsetzung zur Grünordnung des Plangebiets erscheinen nicht notwendig.

Generell sollte, losgelöst von den Festsetzungen des B-Plans, die naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung der Bürger, wie bspw. mit Pflanzlisten als Empfehlung gefördert werden. Gleiches gilt für die extensive Begrünung von Garagendächern.

Allgemeine Maßnahmen

Neben den dargestellten Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Eingriff durch die geplante Bebauung mit Einzelhäusern und der Grünordnung zu sehen sind, ergibt sich im Rahmen des B-Plans auch ein Bedarf an Maßnahmen, die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes allgemein von Bedeutung sind. Im vorliegenden Fall sind im Zuge der Verwirklichung der Ziele von Natur- und Landschaftsschutz entlang der neuanzulegenden Knicks, zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin, mit Nutzungsbeschränkungen belegte Knickschutzstreifen festzusetzen.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Oldesloer Straße und die Straße Beschkamp erschlossen. Die Oldesloer Straße sowie die Straße Beschkamp wurde im Zuge von Kanalarbeiten umgestaltet. Zur besseren Straßengestaltung bzw. zur verkehrlichen Beruhigung sind Baumpflanzungen vorgenommen worden. Bei Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind die Abmessungen der Müllsammelfahrzeuge zu beachten. Ein weitergehender Ausbau des **B e s c h k a m p** erscheint für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Die vorhandenen Flächen in einer Breite von in der Regel ca. 9,20 m sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. An der südlichen Plangebietsgrenze wird eine **W e n d e a n l a g e** mit einem Durchmesser von 18 m festgesetzt. Für das Wenden von Müllfahrzeugen (Dreiachs-Fahrzeuge) wird ein entsprechender Überhang berücksichtigt. Der ausgebaute Querschnitt von 3,70 m Breite mit Randstreifen, die im Bedarfsfall überfahrbar ausgestaltet sind, erscheint für das

angebundene Baugebiet, auch unter Berücksichtigung einer späteren Erweiterung ausreichend dimensioniert.

Öffentliche **Parkplätze** sollen im neuen Stichweg in Verbindung mit den Baumpflanzungen integriert werden. Auf eine gesonderte Ausweisung wird im Bebauungsplan verzichtet, um der Ausbauplanung nicht vorzugreifen.

Die Gemeinde hat bereits die Bauflächen erworben und wird die Erschließung durchführen. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sowie die Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Zuge von der Gemeinde geplant und durchgeführt. Die anfallenden Kosten werden auf die begünstigten Baugrundstücke umgelegt. Die finanziellen Vorlagen der Gemeinde sind durch entsprechende Haushaltsansätze berücksichtigt.

2.4 Emissionen / Immissionen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der **landwirtschaftliche Betrieb Delfs** mit intensiver Schweinehaltung in zwei Stallanlagen. Nach der Immissionsschutzstellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 24.11.1992 ergibt sich daraus unter Berücksichtigung der VDI-RL 3471 ein voller Abstandsbereich von 203 m / 170 m, bzw. ein reduzierter Radius von 102 m / 85 m. Dieser reduzierte Bereich ist bei einer Gebietsausweisung als Dorfgebiet anzuwenden. Danach wird das Plangebiet lediglich am nordwestlichen Randbereich von Immissionen berührt. Eine Sonderbeurteilung bzw. Einzeluntersuchung erscheint danach nicht erforderlich.

Innerhalb des Gebäudes auf den Flurstücken 45/1 und 45/4 befinden sich die Werkstatt sowie einige Lagerräume eines ansässigen Handwerksbetriebes (Zimmerei). Es ist eine Betriebserweiterung in Form eines Garagen- und Lagergebäudes auf einem Teil des Grundstücks Beschkamp Nr.3 geplant. Für diese betriebliche Erweiterung wurde ein Gutachten zur Lärmsituation von einem anerkannten Sachverständigen im Jahre 1994 vorgelegt. Die Orientierungswerte für Dorfgebiete nach DIN 18005 werden eingehalten. Aus lärmtechnischer Sicht bestehen danach keine Bedenken.

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. Im Rahmen der Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist im B-Plangebiet das unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei nicht ausreichend sickerfähigem Untergrund kann das Oberflächenwasser zusammen mit dem Oberflächenwasser der Verkehrsflächen über Mulden in die Sickermulde innerhalb des Feuchtbereiches eingeleitet werden.

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. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Reinfeld, Tel. 04533 - 32 84, zu erfragen.

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

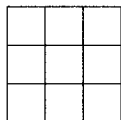
Die Abfallbeseitigung ist durch Satzung des Kreises Stormarn sichergestellt.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.02.1996 gebilligt.

Steinburg, 24. 04. 96

Planverfasser:




Bürgermeister

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

DIPL. ING. D. STÖLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITECT