

# Gemeinde Steinburg

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 8, 2. Änderung u. Ergänzung

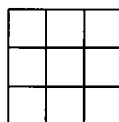
Gebiet: OT Eichede, südwestlich der Oldesloer Straße, nordwestlich der Kirchenstraße im Anschluss an die vorhandene Bebauung

### Begründung

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



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 .....	7

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Ein ortsansässiger Handwerksbetrieb aus der Elektrobranche plant die Verlagerung seines Betriebsstandortes an die Oldesloer Straße in Eichede. Es soll ein Wohn- und Betriebsgebäude errichtet werden. Für das Vorhaben liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Das Gebäude ist errichtet. Im Plangeltungsbereich ist nach dem Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde die Anbindung rückwärtiger Bauflächen an die Oldesloer Straße vorgesehen. Mit der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 sollen die verbleibenden Baumöglichkeiten entlang der Oldesloer Straße unter Berücksichtigung einer Straßentrasse geordnet werden. Darüber hinaus sollen die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 8 im Übergangsbereich zum Dorfanger auf das Plangebiet übertragen werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt. Im Bestandsplan des Landschaftsplanes ist Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Landschaftsplanerische Entwicklungsziele sind hier nicht formuliert. Zudem ist die Fläche Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und in einem Teilbereich bereits bebaut.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Steinburg gelten die genehmigten ursprünglichen Flächennutzungspläne für die einzelnen Ortsteile mit ihren Änderungen. Das Plangebiet ist als Dorfgebiet dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

### **1.4. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Eichede südwestlich der Oldesloer Straße und umfasst Teilflächen des Flurstücks 4 der Flur 2 der Gemarkung Eichede. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,34 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Nordosten:	Südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Oldesloer Straße.
Im Südosten:	Teilungslinie durch das Flurstück 4.
Im Südwesten:	Teilungslinie durch das Flurstück 4.
Im Nordwesten:	Nordwestliche Grenze des Flurstücks 4.

---

Ein Großteil des Plangebiets ist im Südosten mit einem Wohn- und Betriebsgebäude und im Nordwesten mit einem Wohngebäude bebaut. Die übrigen Flächen präsentieren sich als dörfliche Grünfläche. Im Plangebiet stehen einige Birken. Das Gelände liegt etwas höher als die Oldesloer Straße.

## **2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird die Bebauung entlang der Oldesloer Straße geordnet und es wird eine Straßentrasse für die langfristig geplante Siedlungsentwicklung im rückwärtigen Bereich gesichert. Darüber hinaus werden die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 8 auch auf diesen Übergangsbereich zum Dorfanger übertragen. Wesentliche Auswirkungen werden dadurch nicht erwartet.

## **3. Planinhalt**

### **3.1. Städtebau**

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan. Die dörflich geprägte Bebauungsstruktur soll hierbei gewahrt werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet selbst befinden sich zwar keine landwirtschaftlichen Betriebe. Direkt angrenzend in südlicher Richtung beginnt der Dorfanger Eichedes, welcher mit mehreren landwirtschaftlichen Betrieben die Ortslage Eichedes prägt. Die landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich an der Lindenallee Nr. 25, an der Oldesloer Straße Nr. 2, an der Mollhagener Straße Nr. 1 und an der Kirchenstraße Nr. 12 und 14. Der Nutzungskatalog orientiert sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und schließt sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten aus. Diese Nutzungen sollen im Plangebiet aufgrund der angestrebten Strukturen nicht entstehen. Dörfliche Handwerksbetriebe sind allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt aufgrund der großen Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,25 deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Damit kann die gewünschte Bebauung mit großzügigen Freiflächen entsprechend den angren-

zenden Strukturen gesichert und die Bodenversiegelung minimiert werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe dienen der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild. Die überbaubaren Flächen werden einzeln festgesetzt, um die gewünschte Bebauungsstruktur zu unterstützen. Zudem sind nur Einzelhäuser zulässig.

Gestalterische Vorschriften werden nur in geringem Umfang zur Dachgestaltung vorgegeben und dienen der Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild. Um den Straßenraum nicht durch eine Vielzahl ungeordneter Nebengebäude zu beeinträchtigen, sind Garagen, Carports und Nebengebäude im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Oldesloer Straße erschlossen. Im Bebauungsplan wird eine Straßentrasse für eine langfristige Siedlungsentwicklung berücksichtigt und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Ausbildung des Knotenpunktes und ggf. erforderliche Umbaumaßnahmen in der Oldesloer Straße werden zu gegebener Zeit mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze stehen in der Oldesloer Straße zu Verfügung. Die Gemeinde Steinburg ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.3. Immissionen**

Das Plangebiet liegt an der Oldesloer Straße (K 79) und wird von Verkehrslärm berührt. Eine überschlägige Ermittlung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 (angenommener DTV zur sicheren Seite von 2000 Kfz/24/h) hat ergeben, dass die Orientierungswerte für Dorfgebiete am nächstgelegenen Baufenster unterschritten werden (59,3 dB(A) tagsüber, 49,6 dB(A) nachts). Festsetzungen sind danach nicht erforderlich.

Südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betrieben. Die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Geruchsimmissionen können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Die vorhandene Versorgungseinrichtung (Elektrizität) bleibt erhalten.

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.

Ggf. vorgesehene Versickerungsanlagen sind erlaubnis- bzw. anzeigepflichtig. Der Erlaubnisantrag / die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden. Die Oberflächenentwässerung des überplanten Bereiches ist bisher in keinem Einzugsgebiet einer gemeindlichen Einleitungsstelle enthalten. Sofern die Oberflächenentwässerung über die gemeindliche Regenwasserkanalisation erfolgen soll, bedarf dieses einer Änderung der betroffenen wasserrechtlichen Erlaubnis und ist rechtzeitig vor Erschließungsbeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### **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.

Das Plangebiet wird zur Oldesloer Straße von einer mit niedrigen Gehölzen bewachsenen Böschung begrenzt. Im Plangebiet selbst finden sich 3 Birken mit Stammdurchmessern von max. 35 cm östlich des vorhandenen Wohngebäudes. Diese Gehölzstrukturen sind Lebensraum der heimischen Vogelwelt, welche gem. § 10 BNatSchG zu den streng geschützten Arten gehören. Aufgrund der Größe der Gehölzstrukturen bieten diese den vorkommenden Arten nur einen Teillebensraum. Auch werden keine Arten erwartet, die in ihrem Bestand selten oder gefährdet sind.

Beeinträchtigungen in die Gehölzstrukturen sind durch die zusätzliche Grundstückszufahrt und die Straßentrasse zu erwarten. Es sind jedoch ausreichend gleichartige Strukturen in der Umgebung vorhanden, auf die ausgewichen werden kann, so dass sich keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ergibt. Bei der Rodung der Gehölze sind die Vorgaben des § 34 (6) LNatSchG zu berücksichtigen, wonach dieses nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März erfolgen darf. Eine Verletzung des Tötungsverbotest streng geschützter Tierarten gem. § 42 (1) BNatSchG wird hierdurch vermieden.

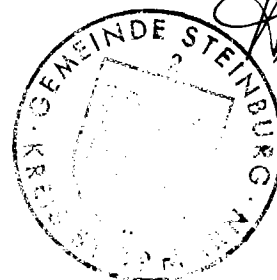
Auch wenn aufgrund der weiteren Siedlungsentwicklung auf Festsetzungen zu einer Eingrünung des vorübergehenden Ortsrandes verzichtet wird, ist auf den Grundstücken mit neuen Grünstrukturen zu rechnen, die dann auch neuen Lebensraum für die Tierwelt bilden.

Eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 42 ergibt sich demnach nicht. Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 42BNatSchG gem. § 43 (8) BNatSchG wird nicht erforderlich.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, 2. Änderung u. Ergänzung der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 02.03.2009 gebilligt.

Steinburg, 22.05.2009



*Henning Dörge*  
Bürgermeister