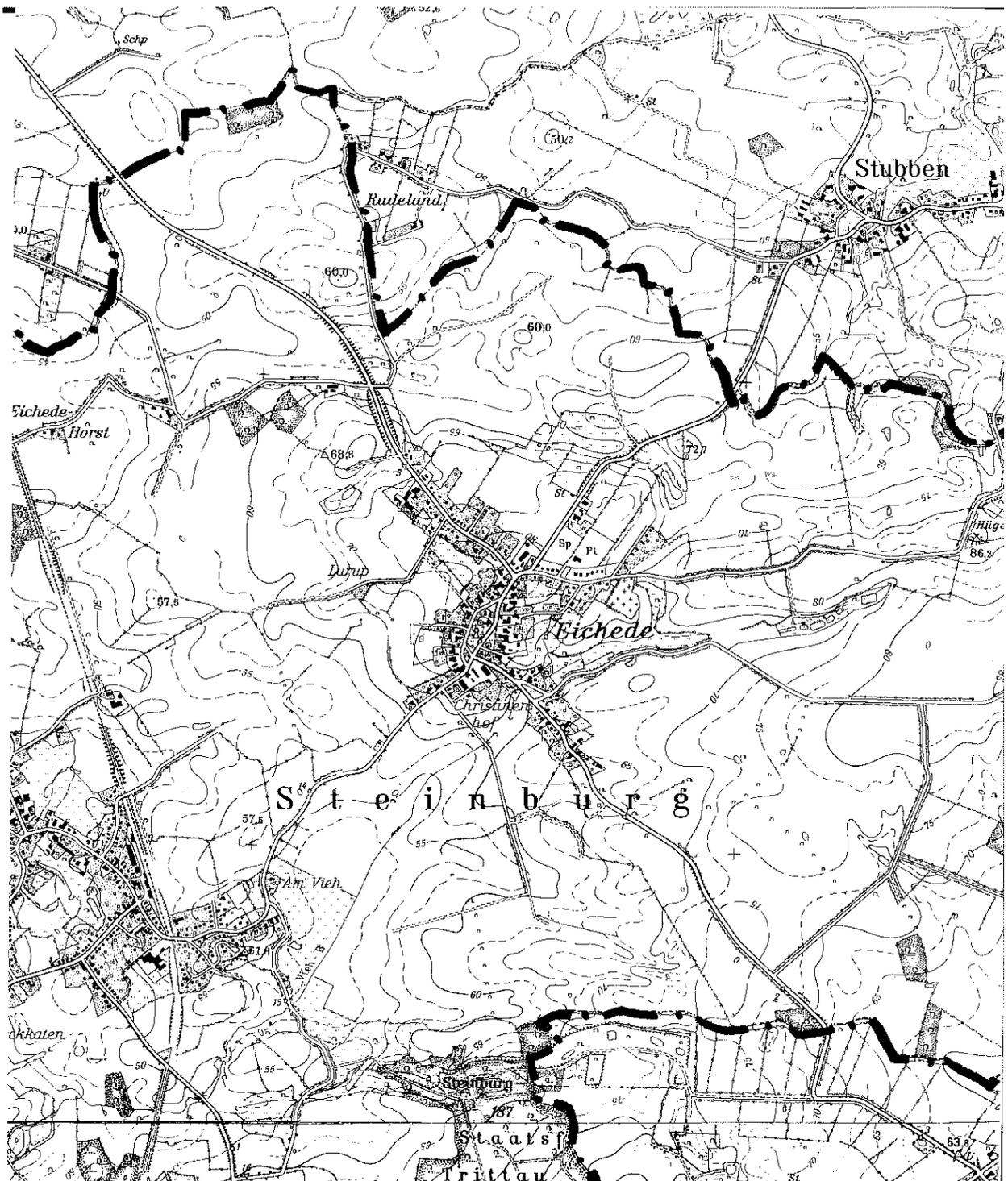


## BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Denkmalpflege	5
c.	Immissionen/Emissionen	5
d.	Verkehrliche Erschließung	5
3.	Ver- und Entsorgung	6
4.	Kosten	6
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
6.	Billigung der Begründung	6

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Steinburg für den Westteil der zentralen Ortslage Eiche-  
des ist inzwischen rechtskräftig. Die dort getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der  
Erhaltung und behutsamen Fortentwicklung des historischen Angerbereichs. Aufgrund weitrei-  
chender Veränderungen auf einem Grundstück wird eine Anpassung der Festsetzungen des  
Bebauungsplanes zur Ordnung der beabsichtigten Baulückenschließung erforderlich. Aufgrund  
der vorgenommenen Teilung der Grundstücke ist eine Anpassung der Gestaltungsbereiche not-  
wendig.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Änderungen der überbaubaren Flächen und Gestaltungsregelungen tangieren die überge-  
ordneten Planungsvorgaben nicht.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen.  
Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert. Die Entwick-  
lung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

## d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Eichedes südwestlich des Dorfangers. Die Größe  
des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Grenze des Flurstücks 22/1,
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Lindenallee,
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Mollhagener Straße,
Im Westen:	Westliche Grenze des Flurstücks 19/1.

---

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Steinburg getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Erhaltung und behutsamen Fortentwicklung des historischen Dorfkerns und der Bewahrung des wertvollen Ortsbildes. Die bisherigen überbaubaren Flächen orientieren sich weitgehend am vorhandenen Bestand. Zwischenzeitlich sind auf dem Grundstück Ecke Lindenallee/Mollhagener Straße umfangreiche Veränderungen vorgenommen worden. Das Hauptgebäude ist als Kulturdenkmal eingestuft und in Abstimmung mit den Denkmalpflegebehörden saniert worden. Anbauten und Nebengebäude sind im rückwärtigen Bereich abgerissen worden. Das ursprüngliche Flurstück ist geteilt worden. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll die Einfügung eines neuen Gebäudes in den ortsgestalterisch sensiblen Bestand sicher gestellt werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird wie im Ursprungsplan unverändert als Dorfgebiet festgesetzt. Das Plangebiet wird durch benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Änderungsbedarf wird hier nicht gesehen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bleibt die Grundflächenzahl ebenfalls unverändert. Die max. zulässige Firsthöhe wird für die drei Grundstücke an den Bestand angepasst und mit max. 7,50 m festgesetzt. Für das Kulturdenkmal ist weiterhin eine Firsthöhe entsprechend dem Bestand zulässig.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich für die bereits bebauten Grundstücke am Bestand und sind so geschnitten, dass den Straßenraum beeinträchtigende Vorbauten nicht entstehen können. Anbaumöglichkeiten werden in den rückwärtigen Bereichen gesehen. Die ortsbildprägende Gebäudestruktur wird durch Baulinien und die Bestimmung der Firstrichtung bewahrt.

Für das unbebaute Grundstück wird die Baugrenze relativ knapp gefasst. Planungsziel ist die Errichtung nur eines Baukörpers, ggf. auch als Doppelhaus. Festsetzungen zur Bauweise werden daher nicht vorgesehen. Keinesfalls soll das Gesamtgrundstück mit zwei separaten Einzelhäusern bebaut werden, da dadurch eine Bebauung in zweiter Reihe zur Mollhagener Straße entstünde. Dieses ist im Ortskern in dieser Lage nicht erwünscht. Außerdem wird durch einen etwas größeren Baukörper mit entsprechenden Freiflächen, die bestehende Bebauungsstruktur sinnvoll fortentwickelt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung werden im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen und entsprechend des Standortes geringfügig modifiziert. Eine Aufteilung der nebeneinander liegenden Grundstücke in unterschiedliche Gestaltungsbereiche wird nicht als sinnvoll angesehen. Die getroffenen Regelungen entsprechen weitgehend dem Gestaltungsbereich A aus dem Ursprungsplan. Um Gebäude in zweiter Reihe zu vermeiden, erfolgt eine Festsetzung, dass innerhalb der Baugrenzen jeweils nur ein Baukörper einheitlicher Gestaltung zulässig ist.

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Regelungen zu Nebengebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen getroffen worden. Ziel dieser Regelungen ist, dass die Vorgärten nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden können, die die Wirkung der Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche beeinträchtigen könnten. Diese Regelung wird für den Änderungsbereich entsprechend der örtlichen Situation modifiziert.

Zwar sind die einzelnen Gebäude im Plangebiet im Zusammenhang mit der Bebauung westlich der Lindenallee für sich genommen keine unter Denkmalschutz stehenden Anlagen, doch stellt die Gruppenwirkung dieser Häuser einen insgesamt schutzwürdigen Bereich dar. Dabei spielt auch der direkte Angerbereich mit unter Denkmalschutz stehender Kirche und der sanierten alten Schule eine wichtige Rolle. Die Gemeinde setzt deshalb nach § 172 BauGB ein Erhaltungsgebiet 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 Zuständigkeit bzw. 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.

#### b. Denkmalpflege

In Eichede steht die 1757/58 erbaute Fachwerkkirche als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung unter Denkmalschutz. Der Denkmalschutz umfasst auch den eingefriedeten Kirchhofbereich. Ein Kulturdenkmal besonderer Bedeutung sind außerdem die übrigen Teile des Angers. 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 diesen Kulturdenkmalen besonderer Bedeutung befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein weiteres Gebäude mit der Einstufung Kulturdenkmal. Dieses Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Dennoch besteht am Erhalt besonderes öffentliches Interesse. Für beabsichtigte Veränderungen 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.

#### c. Immissionen/Emissionen

Die Immissionsituation bezüglich Verkehrslärm und Landwirtschaft wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes geprüft. Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung sind nicht erforderlich.

#### d. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straße erschlossen. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Durch die erfolgte Grundstücksteilung ist eine weitere Grundstückszufahrt zur Mollhagener Straße notwendig.

### 3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Anlagen gesichert. Änderungsbedarf ergibt sich nicht.

### 4. Kosten

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

### 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 19 BNatSchG zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch diesen Bebauungsplan wird inhaltlich kein Eingriff vorbereitet. Die Baugebietsausweisungen und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich.

Im Ursprungsplan sind im Bereich der Änderung Bäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Obstgehölze ohne Orts- bzw. Landschaftsbild prägende Wirkung. Um eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen, wird auf das Erhaltungsgebot nunmehr verzichtet.

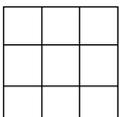
### 6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.10.2002 gebilligt.

Steinburg,

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER