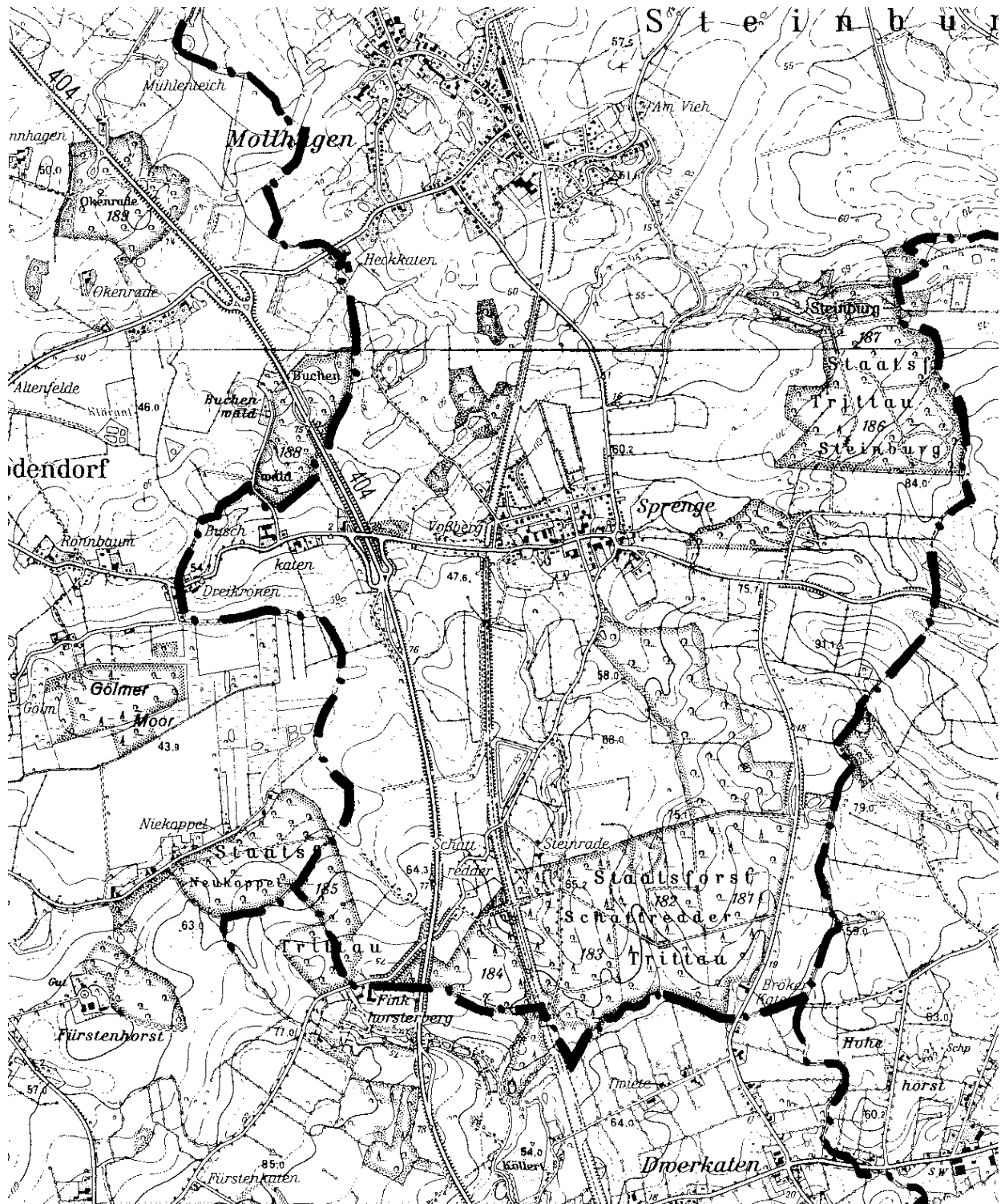


BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung, 05.08.1996/16.07.1997

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

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

2. Planinhalt

3. Naturschutz und Landschaftspflege

4. Immissionen

5. Verkehrliche Erschließung

6. Ver- und Entsorgung

7. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlaß

Der Ortsteil Sprenge der Gemeinde Steinburg ist im Bereich der Dorfstraße weitgehend durch landwirtschaftliche Hofstellen, mit großzügig geschnittenen Grundstücken und relativ großteiliger Architektur geprägt. In der Vergangenheit sind bauliche Veränderungen durch Aufgabe einzelner landwirtschaftlicher Betriebe, insbesondere auf der Nordseite der Dorfstraße, vorgenommen worden, die die historischen Strukturen nicht berücksichtigten. Um eine weitergehende Verfremdung des Ortsbildes zu vermeiden, und die bauliche Entwicklung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der insbesondere zur Größe, Anordnung und Lage sowie zur Gestaltung Aussagen trifft.

Der überplante Bereich stellte sich bis vor kurzem als symmetrische U-förmige Hofanlage dar. Das Wohngebäude wurde von zwei großen Scheunen begleitet. Bedeutsam ist die Raumwirkung charakteristischer Gebäudegruppen. Daneben sind die ortsbildprägenden Gestaltungselemente, die in Form und Material im wesentlichen der für die Region spezifischen Bautradition entspricht, markant. Des weiteren spielen neben Gebäuden auch Anpflanzungen und Freiflächen eine Rolle, da sie wesentlich zum dörflichen Erscheinungsbild beitragen.

Inzwischen ist eine der beiden Scheunen abgerissen worden. Nach § 34 BauGB sind erscheint eine Teilung des großen Grundstücks mit einer kleinteiligen Einzelhausbebauung möglich. Im Zuge der Bauleitplanung wurde überprüft, welche Regelungen städtebaulich sinnvoll erscheinen, um eine dorfsstrukturverträgliche Bebauung zu erreichen.

1.2 Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt im Ortsteil Sprenge einen Bereich südlich der Dorfstraße und westlich des Mittelweges. Der **G e l t u n g s b e r e i c h** wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	südliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße;
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie des Mittelweges;
im Süden:	südliche Grenze der Flurstücke 41/2 und 41/3;
im Westen:	östliche Grenze des Flurstücks 45/4.

Das Plangebiet umfaßt ca. 0,92 ha.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg wurden für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Mollhagen, Eichede und Sprenge Flächennutzungspläne aufgestellt. Für den OT Sprenge gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan.

Der Bereich südlich der Dorfstraße und westlich des Mittelweges ist im Flächennutzungsplan als **D o r f g e b i e t** ausgewiesen, wobei die Baugebietstiefe der Dorfstraße bedeutend größer ist als die des Mittelweges. Der Bebauungsplan gleicht die Baugebietstiefen an und schließt des-

halb den im Flächennutzungsplan als **l a n d w i r t s c h a f t l i c h g e n u t z t e F l ä c h e** ausgewiesenen Bereich im Anschluß an das Baugebiet am Mittelweg mit ein. Nach Abstimmung mit der Plangenehmigungsbehörde des Kreises Stormarn wird der Flächennutzungsplan für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert (4. Änderung F-Plan für den Ortsteil Sprenge). Die Gemeinde geht nach § 8 (3) BauGB von einer Entwicklung aus dem F-Plan aus.

2. Planinhalt

Die Gemeinde beabsichtigt auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes, die städtebauliche Zielsetzung der Bewahrung und behutsamen Entwicklung des **O r t s b i l d e s** zu sichern. Die raumbildprägende Gebäudegruppe in Hufeisenform soll durch eine Neubebauung in ihrer Bedeutung gestärkt werden. Die Umwandlung des Hofteiches in eine naturnahe Regenrückhaltung soll durch entsprechende Flächenausweisung im Plan ermöglicht werden. Im hinteren Bereich sollen einige neue Baugrundstücke entstehen. Der neue Ortsrand soll landschaftsgerecht gestaltet werden.

Die Bebauung entlang der Dorfstraße und des Mittelweges wird durch dörflich gemischte Nutzungen und dem Wohnen geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen landwirtschaftliche Betriebe. Die Gemeinde möchte die Nutzungsvielfalt erhalten. Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb ein **D o r f g e b i e t** festgesetzt. Für einzelne Nutzungen werden Regelungen getroffen, um das Nebeneinander von Wohnungen und dorftypischen Nutzungen fortzuentwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GFZ von 0,2 bestimmt. Dieser Wert entspricht den Vorgaben der angrenzenden Bereiche und läßt gewissen Entwicklungsspielraum zu.

Im rückwärtigen Bereich wird die max. Anzahl von Wohnen auf zwei je Wohngebäude beschränkt. Am Ortsrand sollen Mehrfamilienhäuser mit ihren Ansprüchen an die Infrastruktur (Erschließung) und die Grundstücke nicht entstehen können. Gleichzeitig wird eine Mindestgröße der Grundstücke vorgesehen, um die tatsächliche Anzahl der Wohneinheiten steuern zu können.

Die ortsbildwirksamen Gebäudekanten werden durch Baulinien und die Bestimmung der Firstrichtung aufgenommen. Die zulässige Bauweise wird auf Einzelhäuser beschränkt, um unerwünschte städtisch geprägte Gebäudeformen (Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen) an dieser Stelle nicht entstehen zu lassen.

Gestaltungsfestsetzungen dienen der Sicherung eines geordneten Ortsbildes. Bauliche Veränderungen an den bestehenden Gebäuden aber auch Neubauten aufgrund abgängiger Gebäude sollen so auf die vorhandenen traditionellen Gestaltungsgegebenheiten Rücksicht nehmen und sich dem Ortsbild Sprenges unterordnen. Dabei werden für die Bereiche A und B unterschiedliche Anforderungen gestellt. Die erhöhten Anforderungen des Gestaltungsbereiches B resultieren aus der ehem. Hoflage und der Wirkung auf die Dorfstraße. 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.

Für eine Neubebauung des Straßenrandbereiches entlang der Dorfstraße ist die charakteristische Gebäudesituation der winkligen Hofanlage Vorbild. Das gilt insbesondere für folgende Facetten:

- Gebäudestellung, -breite und -höhe
- Traufhöhe, Dachneigung und Dachform
- Ausbildung der Fassaden hinsichtlich Öffnungen und Gliederungen
- Konstruktionsbild, Oberflächenwirkung und Farbe
- Höhenlage der baulichen Anlage

Die zu erhaltende vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit Steilgiebeln. Walm und Krüppelwalmdächer treten in begrenztem Umfang auf. Die Dächer eingeschossiger Bauten sind mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 45° - 55° ausgebildet. Höhergeschossige Gebäude weisen geringere Dachneigung bis zu 25° auf. Bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden liegt die Dachneigung zwischen 20° und 30°. Der First ist jeweils in Längsrichtung des Gebäudes angeordnet. Diese Gegebenheiten werden in den Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen.

Einfriedungen bilden die Abgrenzung des öffentlichen Raumes und tragen in besonderer Weise zum dörflichen Erscheinungsbild bei. Ortstypische Hecken und Zäune sind zulässig. Jägerzäune werden ausgeschlossen.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Entwurf 1988) enthält für den Bereich des Plangebiets keine Aussagen. Weiter südlich beginnt ein großflächiges Landschaftsschutzgebiet, das den Ortsteil Sprenge auf allen Seiten umschließt.

Der Landschaftsplan befindet sich zur Zeit in Vorbereitung. Im Vorabdruck des Bestandsplan liegt das Plangebiet im bebauten Bereich und es sind keine weiteren Aussagen getroffen. Südlich angrenzend ist eine Grünlandfläche gekennzeichnet. Man kann davon ausgehen, daß die endgültige Fassung keine weitergehenden Aussagen zu der Fläche machen wird, da es sich weitestgehend um eine bereits bebaute Fläche, bzw. um eine dem ehemals landwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Hof- und Gartenfläche handelt.

Bestand

Im Plangebiet liegt heute ein ehemals landwirtschaftlicher Betrieb (Flurstück 41/2) mit einer umfangreichen Bebauung, die sich aus einem Haupthaus und zwei landwirtschaftlichen Gebäuden zusammensetzt. Eine der Scheunen, mit einer Grundfläche von an die 500 m², wurde allerdings vor kurzem abgerissen. Daneben findet man im südöstlichen Abschnitt ein, durch den Mittelweg erschlossenes Wohngebäude (Flurstück 41/3).

Während die Freiflächen des letzt genannten Grundstücks ausschließlich als Hausgarten genutzt werden, stellt sich die Nutzung der nicht überbauten Flächen des ehemals landwirtschaftlichen Betriebs mit einer Grundstücksgröße von an die 8.000 m² differenzierter dar.

Der im Norden liegende Abschnitt zwischen bestehenden Gebäuden und Dorfstraße wird bzw. wurde auf der westlichen Hälfte überwiegend als Hof- und Lagerfläche genutzt. So daß auch über die versiegelten Flächen hinaus der anstehende Boden bereits verdichtet ist. Im östlichen Bereich dieser Fläche findet man einen Teich, der mit den Uferbereichen eine Fläche von 360 m² einnimmt. Zur Dorfstraße hin und auch an der südlichen Grenze des Teichs zum Grundstück hin

bestehen Gehölzpflanzungen, die eine Schutzfunktion gegenüber den angrenzenden Nutzungen einnehmen. Die im Süden hinter den Gebäuden liegende Freifläche des Flurstücks 41/2 stellt sich heute als Weide mit vereinzelt Obstbäumen dar.

Darstellung des Eingriffs

Durch den Bebauungsplan wird nur in einem Teil des Geltungsbereichs ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Zwar gibt es für das Gebiet bisher keinen Bebauungsplan, der überwiegende Teil des Plangebiets ist aber als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen, so daß hier sich einpassende Gebäude nach § 34 BauGB auch ohne B-Plan zu genehmigen wären. Da sich die Festsetzungen des B-Plans bezüglich der Art und des Maßes der Nutzung an den umliegenden Strukturen orientieren führen sie zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft als bisher möglich. Von den drei neu entstehenden Grundstücken im rückwärtigen Bereich sind lediglich die zwei an der westlichen Grenze liegenden und die dafür notwendige Erschließung eingriffsrelevant.

Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG, die von einer qualifizierten Landschaftsplanerin vorgenommen wird, beschränkt sich somit auf eben diese zwei Grundstücke mit einer Größe von 1.870 m² und der auf der Flurstücksgrenze neu entstehenden Erschließung mit einer Größe von ca. 163 m². Insgesamt umfaßt der vom Eingriff betroffene Raum also 2.033 m².

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (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 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, als dem ehemals landwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Freifläche, die überwiegend als Weide intensiv genutzt wurde, nach den Hinweisen der MNU um eine Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wäre hier demnach nur für von der Planung eventuell betroffene Landschaftsbestandteile durchzuführen.

Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt in dem hier vom Eingriff betroffenen Raum vor allem in den Bereichen Boden und Wasser durch die zu erwartende Versiegelung und im Bereich des Landschaftsbilds vor.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute durchgehend unversiegelt. Man kann davon ausgehen, daß die im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes durchgeführte Weidenutzung bisher nur zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Bodenhaushalts geführt hat.

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

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, so im B-Plan festgesetzt, und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von 30% der Grundstücke beigetragen. Zu einer weiteren Versiegelung führen die notwendigen Erschließungsflächen, die aber durch einen direkten Stich vom Mittelweg aus und in Hinblick auf das Strassenprofil im B-Plan auf ein mögliches Minimum reduziert wurden.

Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge zu tragen, daß der Eingriff durch zusätzliche Versiegelung minimiert wird. So sind Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Das gleiche gilt für die notwendige Erschließung, die, da sie lediglich zwei Grundstücke anbindet, ebenfalls wasserdurchlässig gestaltet werden kann.

Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

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 der Entsiegelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktion möglich ist, ist 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	374		112
ZUSÄTZL. VERSIEGELUNG		187	37
ERSCHLIESSUNG		163	33
SUMME	374	350	182

Nach den Hinweisen der MNU besteht die Möglichkeit den in der Eingriffsbilanzierung ermittelten Bedarf an Ausgleichsfläche, hier 182 m², durch bestimmte naturnahe Pflanzmaßnahmen um bis zu 50 % zu reduzieren. U.a. können 75% der Flächen der Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind, insbesondere durch die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten in Anrechnung gebracht werden.

Im vorliegenden Fall ist der Rückgriff auf diese Möglichkeit sinnvoll, da sie ermöglicht, den Ausgleich bzw. Ersatz vollständig innerhalb des Plangebiets durchzuführen, wie es vorrangig anzustreben ist.

Im Plangebiet kann dafür vor allem die an der Südgrenze festgesetzte Heckenpflanzung herangezogen werden, für die durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan die Anpflanzung einheimischer Gehölze vorgesehen ist. Durch die Anbindung an bereits bestehende Hecken und den Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird darüber hinaus eine sinnvolle Verknüpfung bestehender Lebensräume geschaffen. Bei einer Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern von gut 200 m² und einer Anrechnung von 75 % könnte diese Pflanzmaßnahme theoretisch mit 150 m² zur Reduzierung der benötigten Ausgleichsfläche beitragen. Da aber der Ausgleichsflächenbedarf maximal um 50% reduziert werden soll, verbleibt ein Bedarf von 91 m².

Ansatzpunkt für die verbleibende Ausgleichsflächenforderung wäre der im Norden des Plangebietes liegende Teich, dieser ist jedoch für den Umbau in eine naturnahe Regenrückhaltung mit dazugehörigem Ausgleich vorgesehen, weshalb auf den Bereich westlich und nördlich der Stellplatzanlage zurückgegriffen werden soll. Geplant sind dort weitere Bepflanzungen mit heimischen Knickgehölzen, die eine Abschirmung der Fläche zur Straße und zur Bushaltestelle hin erwirken sollen. Die Fläche hat eine Größe von gut 190 qm, was eine deutliche Überschreitung der verbleibenden Mindestausgleichsfläche darstellt. Dies wird jedoch als angemessen angesehen, da es sich nicht, wie in den Hinweisen der MNU gefordert, um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet.

Durch die, durch den B-Plan vorbereitete, Versiegelung auf den Grundstücken und in Zusammenhang mit der Erschließung wird die versickerungsfähige Oberfläche verringert, das Niederschlagswasser fließt schneller ab und die Grundwasserneubildung verringert sich. Andererseits wird durch die zu erwartende dauerhafte und im Bereich von Gehölzpflanzungen tiefe Durchwurzelung in den Hausgärten zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts beigetragen.

Durch die im B-Plan festgesetzte GRZ von 0,2 und die damit einhergehende Begrenzung der Versiegelung auf 30% wird der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen auch beim Wasserhaushalt die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien auf den Grundstücken und im Bereich der Erschließung zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Außerdem ermöglicht der B-Plan eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken, was aufgrund der geringen Überbauungsrate möglich und sinnvoll ist. Ein Notüberlauf zur geplanten Regenrückhaltung ist dabei einzuplanen.

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

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Sprengre der Gemeinde Steinburg, südlich der von West nach Ost verlaufenden Dorfstraße, die Hauptdurchgangsstraße ist. Geprägt ist das Gebiet im wesentlichen durch die historisch bedeutsamen Gebäude des dort ehemals ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs.

Ein Durchblick von der Dorfstraße aus in die freie Landschaft ist aufgrund der Baumassen, vernachlässigt man, daß eines der Nebengebäude vor kurzem abgerissen wurde, und des Reliefs nicht möglich. Das Gelände steigt von der Dorfstraße bis in die hintere Mitte des Flurstücks um bis zu 3 m an, um dann über einen Geländesprung an der Südgrenze des Flurstücks zur angrenzenden Weidenutzung wieder an Höhe zu verlieren.

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nur geringfügig beeinträchtigt. Da im südlichen Abschnitt des Plangebiets schon ein mit Haupt- und Nebengebäuden bebautes Grundstück besteht, ist hier bereits die Ortskante markiert, die von der geplanten Neubebauung aufgenommen wird. Durch die geplante Bebauung werden auch keine natürlichen Grenzen, wie bspw. ein Knick übersprungen. Der Ortsrand wird durch die vorgesehene Erweiterung der Bebauung also nicht erheblich verändert, zumal der B-Plan als Minimierungsmaßnahme die Anpflanzung eines linearen Gehölzes in Verlängerung der in der Osthälfte bereits bestehenden Hecke auf der südlichen Flurstücksgrenze zur offenen Landschaft hin vorsieht.

Die Flächeninanspruchnahme findet auf einem zu großen Teilen bereits bebauten Flurstück statt, dessen Freiflächen von dem hier ehemals ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurden. Der angrenzende Landschaftsraum wird für die Planung nicht in Anspruch genommen. Zusätzlich wird durch umfangreiche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Erhaltung des Geländeniveaus für eine Eingliederung in die umliegende, bestehende Bebauung Sorge getragen.

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

Arten und Lebensgemeinschaften

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.

Einen schützenswerten Bereich stellt der Teich im Norden des Plangebietes dar. Der Teich soll in eine naturnahe Regenrückhaltung umgewandelt werden, eine entsprechende Detailplanung erfolgt, ebenso wie ein eventuell nötiger Ausgleich, separat. Die Fläche wird mit den Randbereichen als Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgewiesen.

Durch die Festsetzungen des B-Plans wird ein bestehender Obstbaum überplant. Im B-Plan wird dafür als Ersatz festgesetzt, daß auf den zwei nördlich der neuen Erschließung liegenden Grundstücken je ein Obstbaum zu pflanzen ist.

Durch die Festsetzung von zwei neu anzupflanzenden Obstbäumen auf den Grundstücken ist die notwendige Entfernung des einen Obstbaums ausreichend kompensiert.

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 zu erwartende Bepflanzung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Gebiet wird eine solche übermäßige Aufheizung der versiegelten Flächen weitgehend vermieden.

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

Grünordnung

Neben der, in Zusammenhang mit der Eingriffsregelung, festgesetzten linearen Gehölzpflanzung an der südlichen Grenze des Plangebietes, deren Bedeutung vor allem im Übergang zur freien Landschaft liegt, sind im Gebiet kaum weitere grünordnerische Maßnahmen notwendig.

An den nördlichen Grenzen der zwei neuen Baugrundstücke, die an das bestehende, erhaltenswerte Gebäudeensemble angrenzen, werden Hecken angepflanzt, um eine optische Trennung herzustellen, die bei einer Sicht von Norden aus, die neuen Gebäude in den Hintergrund treten läßt.

Erhalt von Bäumen

Es werden Flächen zum Erhalt von Bäumen festgesetzt, so daß der vorhandene Bestand geschützt und in seiner Entwicklung gefördert wird. Innerhalb dieser Fläche und bei dem vorhandenen Walnußbaum in einem 3 m breiten Streifen um den Kronentraufbereich herum dürfen keine Abgrabungen stattfinden und keine Baumaterialien zwischengelagert werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch Dorfstraße und den Mittelweg erschlossen. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine weiteren öffentlichen E r s c h l i e ß u n g s - a n l a g e n erforderlich. Die beiden rückwärtigen neuzubildenden Grundstücke wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

E r s c h l i e ß u n g s k o s t e n werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht entstehen.

5. Immissionen

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Zum Teil werden Intensivtierhaltungen betrieben. Nach einer Immissionsschutzstellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 24.11.1992 wird das Plangebiet von Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe Linau und Doose berührt. Innerhalb eines Dorfgebietes kann jedoch der volle Abstandsbereich nach VDI-RL 3471/3472 um 50% auf den Geruchsschwellenwert reduziert werden. Danach ergeben sich, auch bei einer sonstigen Wohnbebauung innerhalb des Dorfgebietes, keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das B-Plangebiet. Eine sondergutachterliche Untersuchung erscheint nicht erforderlich.

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen, die auch weiterhin in der Ortslage bestehen bleiben sollen, sind Gerüche und Geräusche aus dem Wirtschaftsablauf im Zulässigkeitsrahmen eines Dorfgebietes möglich. Eine neue Wohnnutzung, die in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Betrieben entstehen wird, hat diese möglichen geringfügigen Beeinträchtigungen hinzunehmen.

6. Ver- und Entsorgung

Die **W a s s e r v e r s o r g u n g** des geplanten Baugebietes wird durch die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Steinburg über den Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land sichergestellt.

Die **O b e r f l ä c h e n e n t w ä s s e r u n g** der Verkehrsflächen des Baugebietes erfolgt über den Anschluß an die vorhandenen Anlagen der Gemeinde Steinburg bzw. über die geplante Regenrückhaltung. Die Entwässerung wird zur Dorfstraße ausgerichtet. Auf den Baugrundstücken soll das Oberflächenwasser soweit möglich versickert werden. Überschüssiges Regenwasser kann in den zentralen Einrichtungen der Gemeinde bzw. die Regenrückhaltung abgeführt werden. Eine Ableitung in die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen im Süden wird nicht zugelassen. Unter Berücksichtigung dieser Belange erscheint eine ausreichende Oberflächenentwässerung gegeben.

Die **S c h m u t z w a s s e r b e s e i t i g u n g** erfolgt über die zentrale Anlage der Gemeinde Steinburg im OT Mollhagen.

Die Versorgung mit **e l e k t r i s c h e r E n e r g i e** ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schlesweg sichergestellt. Vorhandene Versorgungsleitungen sind im Plan eingetragen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Reinfeld, Tel. 04533 - 3284, zu erfragen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des **F e r n m e l d e n e t z e s** erfolgt durch die Telekom.

Die **A b f a l l b e s e i t i g u n g** ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH sichergestellt.

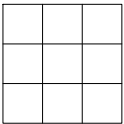
4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 9 der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 05.08.1996/16.07.1997 gebilligt.

Steinburg,

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR

FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

DPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT