Gemeinde Steinhorst

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung

Gebiet: Nordwestlich angrenzend der Straße Am Ziegelteich,
Flurstücksnummer 48/6

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 31.05.2017

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 5
1.4. Plangebiet 5

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung 6

3. Planinhalt 7
3.1. Städtebau 7
3.2. Verkehrliche Erschließung 7
3.3. Grünordnung 7

4. Immissionen 8

5. Ver- und Entsorgung 8

6. Kosten 8

7. Naturschutz und Landschaftspflege 8

8. Billigung der Begründung 9

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der in den 1980er Jahren aufgestellte Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 sieht am Rand eines allgemeinen Wohngebietes für den vorliegenden Planbereich die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche als Spielplatz vor. Dieser Spielplatz liegt am Ende der Stichstraße Am Ziegelteich und ist im Laufe der Jahre durch die umgebenden Gehölzstrukturen eingewachsen. Die Gemeinde beabsichtigt an diesem Standort den Spielplatz aufzugeben und stattdessen ein zusätzliches Baugrundstück zu schaffen.

In der östlichen Ortslage im Bereich des Freibades und der Sportanlagen ist ein großer und vielseitiger Kinderspielplatz vorhanden, welcher in den letzten Jahren erstellt wurde. Für die spielenden Kinder stellt dieser Spielplatz in Verbindung mit den Sportflächen und dem Freibad ein gutes Angebot in der Gemeinde dar.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². 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

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (2010) wird die Gemeinde Steinhorst dem ländlichen Raum zwischen den Ordnungsräumen um Hamburg und Lübeck zugeordnet. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Handlungsstrategien sollen unter anderem helfen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien die hier aufwachsen an den ländlichen Raum zu binden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den ländlichen Räumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Nach Auskunft des Statistikamtes Nord kann für die Gemeinde Steinhorst für den Bezugszeitpunkt ein Bestand von 208 Wohneinheiten zugrunde gelegt werden. Daraus leitet sich für die Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von bis zu rund 21 zusätzlichen Wohneinheiten ab. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich ein zusätzliches Baugrundstück geschaffen. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen gem. Landesentwicklungsplan wird eingehalten.

Nach dem **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) wird die Gemeinde Steinhorst ebenfalls im ländlichen Bereich zwischen den Ordnungsräumen um Hamburg und

Lübeck gezeigt. Am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Diese Gebiete haben eine besondere Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems und umfassen naturbetonte Lebensräume, die als Bestandteil eines landesweiten Verbundnetzes der Regeneration, Sicherung und Entwicklung naturraumtypischer Pflanzen- und freilebender Tierarten dienen sollen. Am östlichen Rand des Gemeindegebietes liegt ein Vorranggebiet für den Naturschutz. Diese Gebiete umfassen Bereiche, in denen ein besonderer Schutz der Natur in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist. Der gesamte nördliche Gemeindebereich ist Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Gebiete umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Benutzbarkeit der Landschaft als Tourismus- und Erholungsgebiete eignen. Das vorliegende Plangebiet liegt deutlich außerhalb dieser festgelegten Bereiche, es entstehen demzufolge keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorgegebenen Schutzziele.

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Für den nördlichen Bereich der Gemeinde Steinhorst wird ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum gezeigt. Die Nutzungsansprüche in diesen Gebieten sollten die besonderen Funktionen der Landschaft als Erholungsraum berücksichtigen und diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Am östlichen Rand der Gemeinde wird ein Gebiet für eine überwiegend naturnahe Entwicklung gezeigt. Diese Räume bilden zusammen mit regional bedeutsamen Gebieten den Kern des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems. Vorrangiges Ziel ist es hierbei, besonders schutzbedürftige, überwiegend naturnahe Ökosysteme zu sichern und zu entwickeln. Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Plangebiet bestehen keine nachteiligen Auswirkungen.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) zeigt in der zentralen Ortslage ein Baudenkmal. Archäologische Denkmale liegen im Norden der Ortslage und weiter östlichen im Gemeindegebiet. Nordwestlich der Ortslage wird ein kleineres Waldgebiet gezeigt. Nordöstlich der Ortslage beginnt ein Waldgebiet, welches sich noch weit Richtung Norden und Osten erstreckt. Bei diesem weitläufigen Waldgebiet wird auf die besonderen ökologischen Funktionen verwiesen. Diese Gebiete sind weitgehend unberührt und umweltschonende Bodennutzungen sind besonders zu fördern und zu erhalten. Bei der Abwägung verschiedener Nutzungsansprüche ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen. Eine Nebenverbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems verbindet beide Waldgebiete miteinander. Diese Verbundachsen sind von hoher Bedeutung für das Verbundsystem und sollen entlang von besonders entwicklungsfähigen Landschaftsteilen, den Verbund zwischen den Schwerpunktbereichen herstellen. Weiter südlich der Gemeinde verläuft ebenfalls eine Nebenverbundachse. Aufgrund der großen räumlichen Entfernung dieser Gebiete entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Planung.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde aus dem Jahr 2000 stellt für das Plangebiet und die umgebenden Nutzungen im Bestand Siedlungsstruktur dar. Mit der vorliegenden Planung werden die Aussagen des gemeindlichen Landschaftsplanes von Steinhorst eingehalten. In der Karte Landschaftsbild und Erholungsfunktion werden für den Siedlungsrand im Bereich des Plangebietes die Aussichtsmöglichkeiten in die freie Landschaft besonders gekennzeichnet.

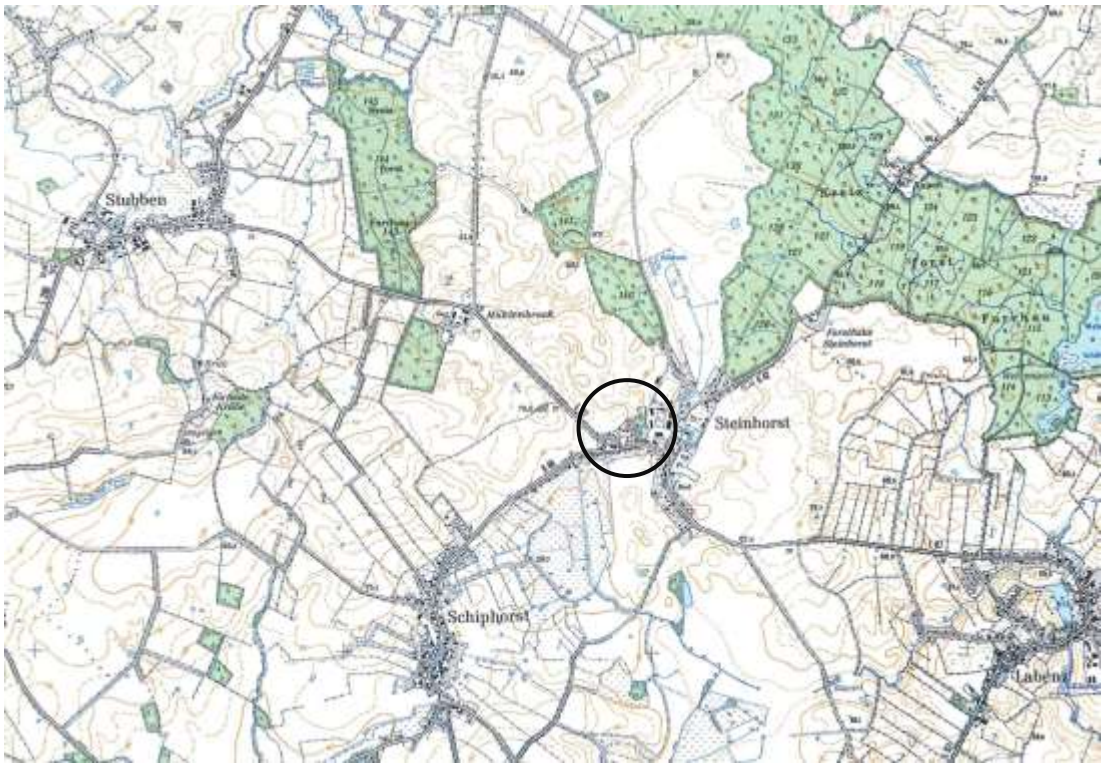
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinhorst gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für den vorliegenden Bereich wird Wohnbaufläche gezeigt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage. Der im Bestand vorhandene Kinderspielplatz wird durch Einzelbäume eingerahmt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,06 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten:	Nordwestliche Grundstücksgrenze des Flst. 48/6
Im Nordosten:	Nordöstliche Grundstücksgrenze des Flst. 48/6.
Im Südosten:	Südöstliche Grundstücksgrenze des Flst. 48/6
Im Südwesten:	Südwestliche Grundstücksgrenze des Flst. 48/6.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Steinhorst

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstückes geht der bislang an diesem Standort vorhandene Kinderspielplatz verloren. Innerhalb der Ortslage besteht ein attraktiverer Spielplatz im Bereich zwischen Freibad und Sportanlagen.

Durch ein zusätzliches Wohnhaus sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden Wohnnutzungen im Bestand zu erwarten. Die Verkehrsbelastung in der Straße Am Ziegelteich wird sich nicht wesentlich verändern. Der bauliche Ortsrand wird an dieser Stelle durch ein zusätzliches Wohnhaus gegenüber der nordwestlich angrenzenden freien Landschaft nicht beeinträchtigt.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Entsprechend der vorhandenen Wohnnutzungen in der Umgebung des Baugrundstückes wird der vorliegende Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um in Anlehnung an die Umgebung eine kleinteilige Bebauungsstruktur zu gewährleisten wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt. Darüber hinaus sind, auch in Anbetracht der moderaten Grundstücksgröße, nur Einzelhäuser zulässig. Zur Einfügung der baulichen Höhenentwicklung in den benachbarten Bestand wird die Firsthöhe auf maximal 9,00 m beschränkt. Die angrenzende Erschließungsstraße Am Ziegelteich wird bereits wie im Ursprungsbebauungsplan als Bezugspunkt für die gewählte Firsthöhe genutzt.

Das Erscheinungsbild des Hauptbaukörpers und des Vorgartenbereiches soll hervorgehoben werden, dafür werden Nebengebäude, Garagen und Carports innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

Die Dachgestaltung soll mit den in der Umgebung vorhandenen Dächern in Einklang stehen, in Anlehnung an die Bestandsbebauung werden demzufolge gestalterische Festlegungen aufgenommen.

Zur Förderung eines harmonischen Erscheinungsbildes auf dem Baugrundstück wird zudem bestimmt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen wie der dazugehörige Hauptbaukörper auszuführen sind. Einfriedungen werden auf ein praktikables Maß beschränkt, um wandartige Wirkungen auszuschließen.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Baugrundstück ist bereits über die vorhandene Stichstraße Am Ziegelplatz mit angrenzendem Wendebereich verkehrlich erschlossen. Aufgrund der moderaten Grundstücksgröße von ca. 600 m² wird nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 6,00 m zugelassen. Die Lage der Zufahrt liegt in Verlängerung der Bestandsstraße welche direkt zum vorliegenden neuen Baugrundstück führt.

3.3. Grünordnung

Um einen ausreichenden Schutz des Landschaftsbildes zu gewährleisten und gleichzeitig im Bestand vorhandene wertvolle Gehölzstrukturen in die Planung integrieren zu können, werden die Einzelbäume Richtung Nordwesten zur Ackerfläche hin als zu erhalten festgesetzt.

4. Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass nordwestlich an das Plangebiet angrenzend landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Eine Erheblichkeit liegt nicht vor, die Schutzbestimmungen eines allgemeinen Wohngebietes erlauben diese zeitlich begrenzten Störwirkungen.

5. Ver- und Entsorgung

Die umgebenden Wohnnutzungen sind bereits an die Einrichtungen der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das zusätzliche Baugrundstück soll an diese Leitungssysteme angeschlossen werden.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten zu erwarten. Die Verfahrenskosten werden durch die Veräußerung des Baugrundstückes refinanziert.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Arten- und Biotopschutzbestimmungen sowie die Vorgaben des Landeswaldgesetztes zu berücksichtigen.

Die kleinteiligen Gehölzstrukturen im Plangebiet stellen keinen Wald gem. Landeswaldgesetz dar und auch keine gesetzlich geschützten Biotope gem. Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landesnaturschutzgesetz.

In den Gehölzstrukturen des Plangebietes könnten jedoch gebüschbrütende Vogelarten einen geeigneten Lebensraum finden. Dementsprechend sind bei der Herrichtung des Baugrundstückes die gesetzlichen Vorgaben zur Baufeldräumung zu berücksichtigen, wonach Gehölze nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden dürfen.

Die Einzelbäume im Schutzstreifen zur freien Landschaft bleiben durch das festgelegte Erhaltungsgebot bestehen. Die übrigen kleinteiligen Bereiche mit Gehölzstrukturen

werden, um eine ausreichende Nutzbarkeit des Grundstückes zu gewährleisten, nicht zum Erhalt festgesetzt. Für diesen übrigen Bereich wäre eine umfassende Entnahme der Gehölzstrukturen möglich. Da es sich dabei jedoch um relativ kleine Flächen mit Gehölzstrukturen handelt, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lebensraumverluste gesehen. Zumal bereits in ca. 50 m Entfernung in nordöstliche Richtung ausgeprägte und großflächige Gehölzstrukturen vorhanden sind, diese bieten einen ausreichenden Ausweichraum für die betroffenen Tierarten.

Für die im Plangebiet wegfallenden Bäume werden 10 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm als Ersatzpflanzung vorgesehen. Es ist eine geeignete Anpflanzfläche im Gemeindegebiet zu bestimmen.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2, 1. Änderung der Gemeinde Steinhorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Steinhorst,

Bürgermeister