

# "geänderte Fassung"

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 25

der

Gemeinde Steinburg, OT Mollhagen

Kreis Stormarn

Gebiet: -Am Viehbach-



Entwurf  
Dezember 2021

**BCS** stadt+  
region  
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

Maria-Goeppert-Straße 1  
23562 Lübeck  
Tel.: 0451-317 504 50  
Fax : 0451-317 504 66  
Mail: [luebeck@bcsg.de](mailto:luebeck@bcsg.de)

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                                                                                                  |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Plangebiet .....                                                                                                                                 | 5  |
| 1.1 | Größe und Abgrenzung des Plangebietes .....                                                                                                      | 5  |
| 1.2 | Bebauung und Nutzung im Bestand .....                                                                                                            | 6  |
| 1.3 | Verkehrssituation.....                                                                                                                           | 6  |
| 1.4 | Technische Infrastruktur .....                                                                                                                   | 6  |
| 1.5 | Altlasten und altlastverdächtige Flächen .....                                                                                                   | 7  |
| 2   | Planerische Vorgaben .....                                                                                                                       | 7  |
| 2.1 | Landesentwicklungsplan 2010.....                                                                                                                 | 7  |
| 2.2 | Fortschreibung LEP 2020 .....                                                                                                                    | 8  |
| 2.3 | Regionalplan Planungsraum I.....                                                                                                                 | 9  |
| 2.4 | Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) .....                                                                                      | 10 |
| 2.5 | Flächennutzungsplan (F-Plan) .....                                                                                                               | 11 |
| 2.6 | Landschaftsplan (L-Plan) .....                                                                                                                   | 14 |
| 3   | Planaufstellung .....                                                                                                                            | 14 |
| 3.1 | Erfordernis und Ziel der Planaufstellung.....                                                                                                    | 14 |
| 3.2 | Planverfahren .....                                                                                                                              | 15 |
| 3.3 | Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept.....                                                                                               | 16 |
| 4   | Inhalte des Bauleitplans.....                                                                                                                    | 18 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen.....                                                                                                            | 18 |
| 4.2 | <b>Festsetzungen gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 22. Januar 2009.</b>                                                     | 20 |
| 4.4 | Hinweise im Rahmen der textlichen Festsetzungen .....                                                                                            | 21 |
| 4.5 | Verkehrerschließung .....                                                                                                                        | 21 |
| 4.6 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag -> Wird zur Auslegung ergänzt. Befindet sich in Bearbeitung.....                                              | 23 |
| 4.7 | Geotechnische Untersuchung (Dr. Spang, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik GmbH) -> Bis zur Auslegung ergänzen! ..... | 23 |
| 4.8 | Nachweis nach A-RW-1 und Wasserhaushaltsbilanz -> Befindet sich in Bearbeitung - wird zur Auslegung ergänzt .....                                | 24 |
| 5   | Umweltprüfung im Verfahren § 13b BauGB .....                                                                                                     | 24 |
| 6   | Ver- und Entsorgung .....                                                                                                                        | 24 |
| 6.1 | Stromversorgung.....                                                                                                                             | 24 |
| 6.2 | Gasversorgung .....                                                                                                                              | 24 |
| 6.3 | Wasserver- und -entsorgung .....                                                                                                                 | 24 |
| 6.4 | Löschwasserversorgung.....                                                                                                                       | 25 |
| 6.5 | Abfallbeseitigung.....                                                                                                                           | 25 |

|     |                        |    |
|-----|------------------------|----|
| 6.6 | Telekommunikation..... | 25 |
| 7   | Verfahrensvermerk..... | 26 |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum im OT Mollhagen .....                                                                   | 5  |
| Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord) .....                                                | 6  |
| Abbildung 3: Auszug aus dem LEP 2010 .....                                                                                         | 8  |
| Abbildung 4: Auszug aus der Fortschreibung zum LEP 2020 .....                                                                      | 9  |
| Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998).....                                                        | 9  |
| Abbildung 6: Auszug auf der Karte 1 des LRP für den Planungsraum III .....                                                         | 10 |
| Abbildung 7: Auszug aus der Karte 2 des LRP für den Planungsraum III .....                                                         | 10 |
| Abbildung 8: Auszug aus der Karte 3 des LRP für den Planungsraum III .....                                                         | 11 |
| Abbildung 9: Auszug aus dem F-Plan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 25 .....                                 | 12 |
| Abbildung 10: Darstellung gemäß des wirksamen F-Plans mit Kennzeichnung des Anpassungsbereichs .....                               | 13 |
| Abbildung 11: Darstellung der im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr.25 erfolgten Änderung des F-Planes durch<br>Berichtigung..... | 13 |
| Abbildung 12: Auszug aus dem L-Plan - Karte 8: Landschaftsbild.....                                                                | 14 |
| Abbildung 13: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept .....                                                                         | 17 |
| Abbildung 14: Auszug aus der Planzeichnung.....                                                                                    | 22 |

# 1 Plangebiet

## 1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Steinburg liegt im östlichen Bereich des Kreises Stormarn in Schleswig-Holstein, ca. 39 km südwestlich der Hansestadt Lübeck und 41 km nordöstlich der Hansestadt Hamburg. Insgesamt leben 2.811 (Stand 31.12.2020) in der Gemeinde, die die drei Ortsteile (OT) Eichede, Mollhagen und Sprenge umfasst. Im Osten grenzt die Gemeinde an den Kreis Herzogtum Lauenburg und westlich der Gemeinde verläuft die BAB1 zwischen Lübeck und Hamburg.

Das Plangebiet befindet sich im OT Mollhagen südöstlich der Straße „Am Hohenberg“ und umfasst eine Fläche von ca. 15.512 m<sup>2</sup> (1,55 ha).

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil des Flurstückes 36/2.

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abb. 1 zu entnehmen.

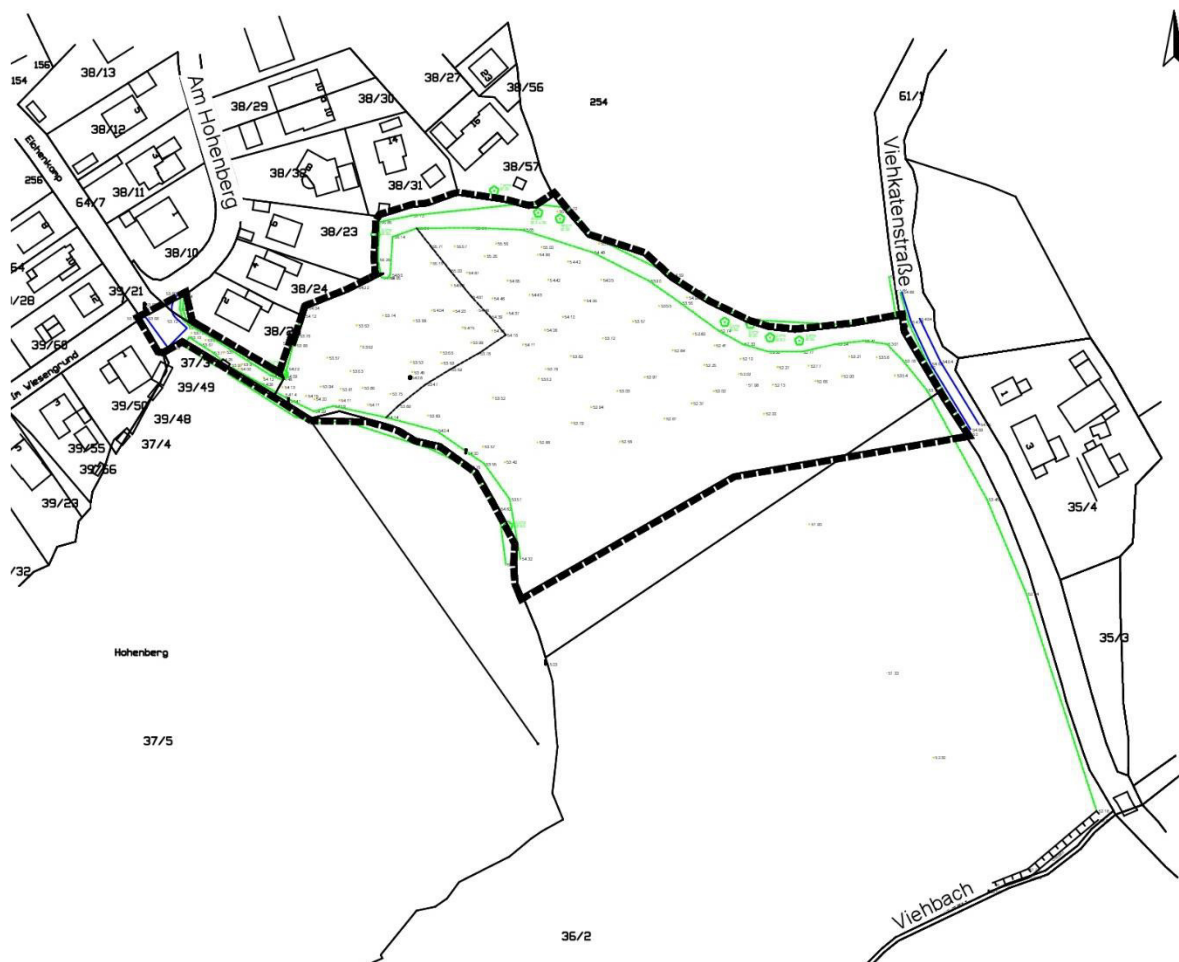


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum im OT Mollhagen

## 1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich größtenteils um ehemalige Schrebergärten, die nur schwer für die Landwirtschaft umnutzbar sind. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet grenzt westlich an die vorhandene Wohnbebauung „Am Hohenberg“, das im B-Plan Nr. 2 von 1968 als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Nördlich, östlich und südlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

## 1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet befindet sich südlich der Eicheder Straße, Landesstraße 296 (L 296). Von dieser zweigt in südliche Richtung der Eichenkamp ab und führt zum Plangebiet.

Die Erschließung des Plangebiets wird durch den Eichenkamp und die westlich am Plangebiet verlaufende Straße „Am Hohenberg“, welche sich direkt am Plangebiet kreuzen, gewährleistet (außerhalb des Geltungsbereichs).

## 1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist im öffentlichen Straßenraum „Eichenkamp“ vorhanden und wird für die neue Planung ergänzt.

## 1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, sowohl in den Regional- und Kreisplanungen, als auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung, sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen getroffen worden.

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) definiert ein Leitbild für Schleswig-Holstein mit folgenden Zielen:

- nachhaltige Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung, die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belangen gerecht wird;
- gute siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen für die Wirtschaft;
- Schutz der natürlichen Ressourcen;
- angemessenes und differenziertes Angebot an Wohnungen für alle Menschen;
- Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Menschen in zumutbarer Entfernung

Als ein Unterziel ist zum Erreichen dieser Ziele die Ausweisung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und Industrie an geeigneten Standorten und in ausreichendem Umfang aufgeführt. Laut Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) gehört die Gemeinde Steinburg zum Ordnungsraum Hamburg. Die Ordnungsräume sind, dem Landesentwicklungsplan folgend, Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber den Oberzentren sind größere Flächenpotenziale.

Steinburg befindet sich zwischen den 10-km-Umkreisen der Mittelzentren Bad Oldesloe und Ahrensburg und liegt östlich der Landesentwicklungsachse (BAB1) zwischen Hamburg und Lübeck. Die Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen.

In Bezug auf die städtebauliche Entwicklung benennt der Landesentwicklungsplan u.a. folgende Grundsätze und Ziele: Die Bau- und Siedlungstätigkeit soll den gesellschaftlichen Anforderungen an eine nachhaltige Ortsentwicklung Rechnung tragen. Die ökologischen, ökonomischen und sozialen Belange sollen gleichermaßen berücksichtigt werden.

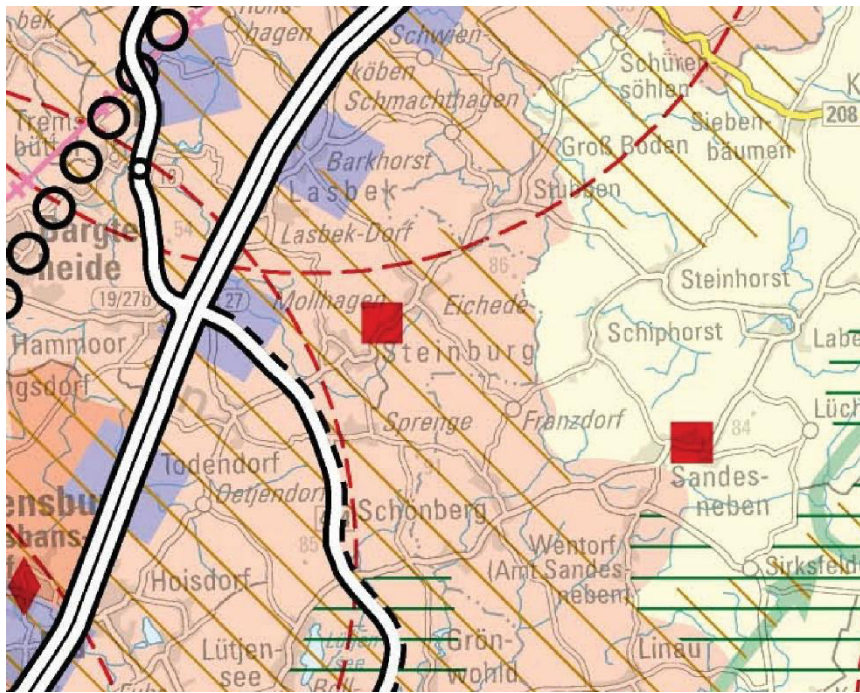


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP 2010

## 2.2 Fortschreibung LEP 2020

Seit dem Inkrafttreten des LEP 2010 haben sich viele Anforderungen an die Entwicklung von Schleswig-Holstein verändert. Mit der Fortschreibung sollen die veränderten Anforderungen sowie Änderungen bei den Fachplanungen und Gesetzesänderungen und neue Entwicklungsziele berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Steinburg bzw. der OT Mollhagen wurde im Zuge dessen als ländlicher Zentralort ausgewiesen. Ländliche Zentralorte dienen der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Bürger:innen der Gemeinde sowie der umliegenden Gemeinden (3.1.4). Ebenso bilden die Zentralen Orte die Schwerpunkte für den Wohnungsbau und sollen den regionalen Wohnungsbedarf decken.

Weiterhin befindet sich das Gemeindegebiet im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, der „sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihre Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen“ (LEP 2020, Kap. 4.7.2).

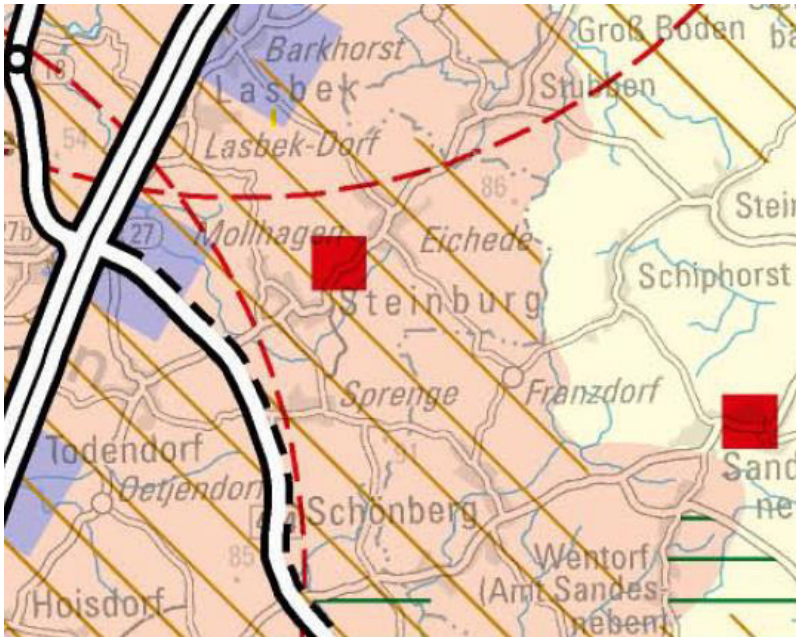


Abbildung 4: Auszug aus der Fortschreibung zum LEP 2020

## 2.3 Regionalplan Planungsraum I

Die Gemeinde Steinburg befindet sich im Bereich des Regionalplanes Planungsraum I von 1998 (Schleswig-Holstein Süd). Die Einordnung der Gemeinde als ländlicher Zentralort ist in diesem Plan noch nicht erfolgt; die nachrichtliche Übernahme wird aber im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans in den nächsten Jahren erfolgen.

Im Regionalplan werden die Versorgungseinrichtungen im OT Mollhagen im Nahbereich von Bad Oldesloe als gut ausgestattet beschrieben. Dies sei laut Regionalplan bei der weiteren Entwicklung der Gemeinde angemessen zu berücksichtigen.

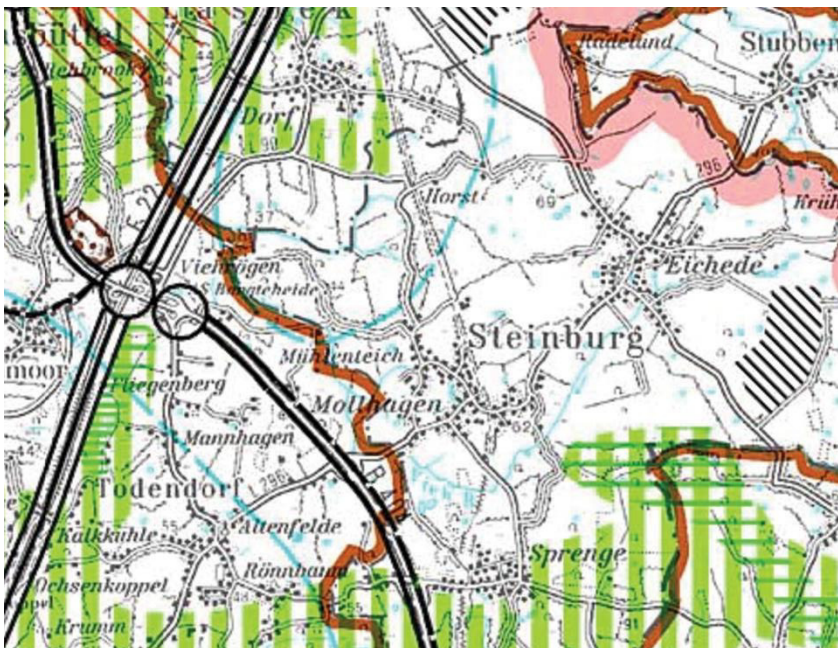


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

## 2.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

Die Landschaftsrahmenpläne (LRP) des Landes Schleswig-Holstein stellen gem. § 9 BNatSchG die Erfordernisse und Maßnahmen zur Konkretisierung der Ziele des Naturschutzes und Landschaftspflege bezogen auf die Planungsräume dar. Sie befinden sich derzeit in Überarbeitung.

Die Gemeinde Steinburg liegt im Planungsraum III sowie in der naturräumlichen Haupteinheit Schleswig-Holsteinisches Hügelland, genauer im ostholsteinischen Hügel- und Seenland.

In der Karte 1 des LRP ist östlich des Plangebietes ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem in Form einer Verbundachse (Kap. 4.1.) dargestellt.

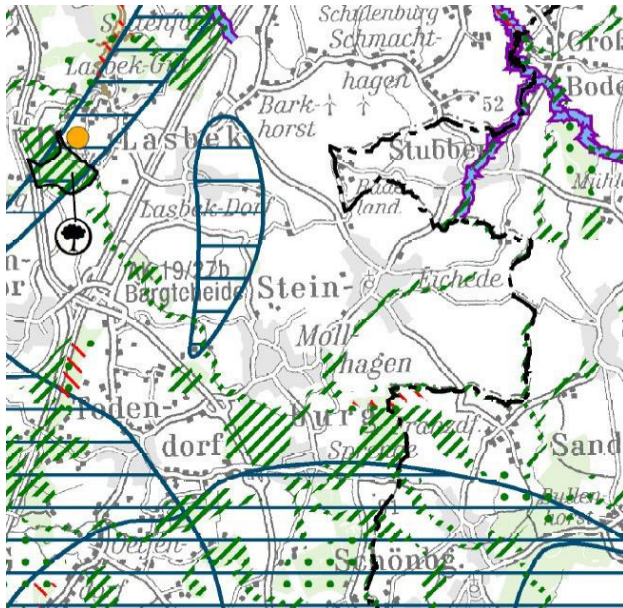


Abbildung 6: Auszug auf der Karte 1 des LRP für den Planungsraum III

In der Karte 2 sind große Teile des Gemeindegebiets - ausgenommen der Siedlungsflächen der Ortschaften sowie ein Bereich nördlich von Mollhagen - als Landschaftsschutzgebiete gemäß § 20 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG geschützt (Kap. 2.1.7). Der Großteil des OT Sprenge selbst und die von ihm südlich gelegenen Flächen sind als Gebiete mit besonderer Erholungseignung markiert (Kap. 4.1.6).

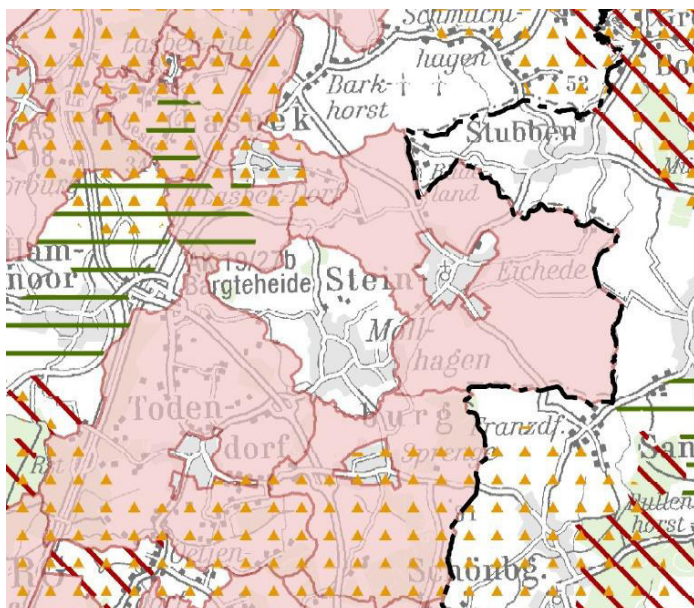


Abbildung 7: Auszug aus der Karte 2 des LRP für den Planungsraum III

Die Karte 3 zeigt die Landschaftsteile und Gebiete auf, geeignet sind, einen räumlich-funktionalen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten. Östlich des Plangebietes ist eine Fläche mit klimasensitiven Boden ausgewiesen (Kap. 4.1.7). Zudem befindet sich im Osten des Gemeindegebiets südlich von Eichede und östlich von Spreng ein Geotop (Kap. 2.1.1.2).

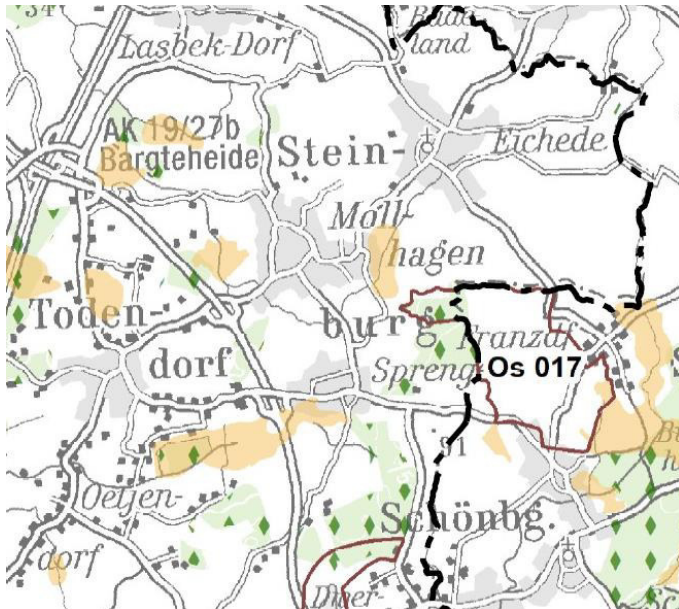


Abbildung 8: Auszug aus der Karte 3 des LRP für den Planungsraum III

## 2.5 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) stellt der F-Plan als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Für die Gemeinde Steinburg gilt der im September 2010 vom Innenministerium genehmigte Flächennutzungsplan mit dem Az.: IV 647-512.111-62.91.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 wird im wirksamen F-Plan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt (siehe Abb. 9).

Dies entspricht nicht den geplanten Festsetzungen des B-Planes Nr. 25, der für den Großteil des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und im östlichen Bereich Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Regenwasser" vorsieht.

Es wird eine Anpassung des F-Plans durch Berichtigung entsprechend der Festsetzungen, die sich aus dem B-Plan Nr. 25 ergeben notwendig.

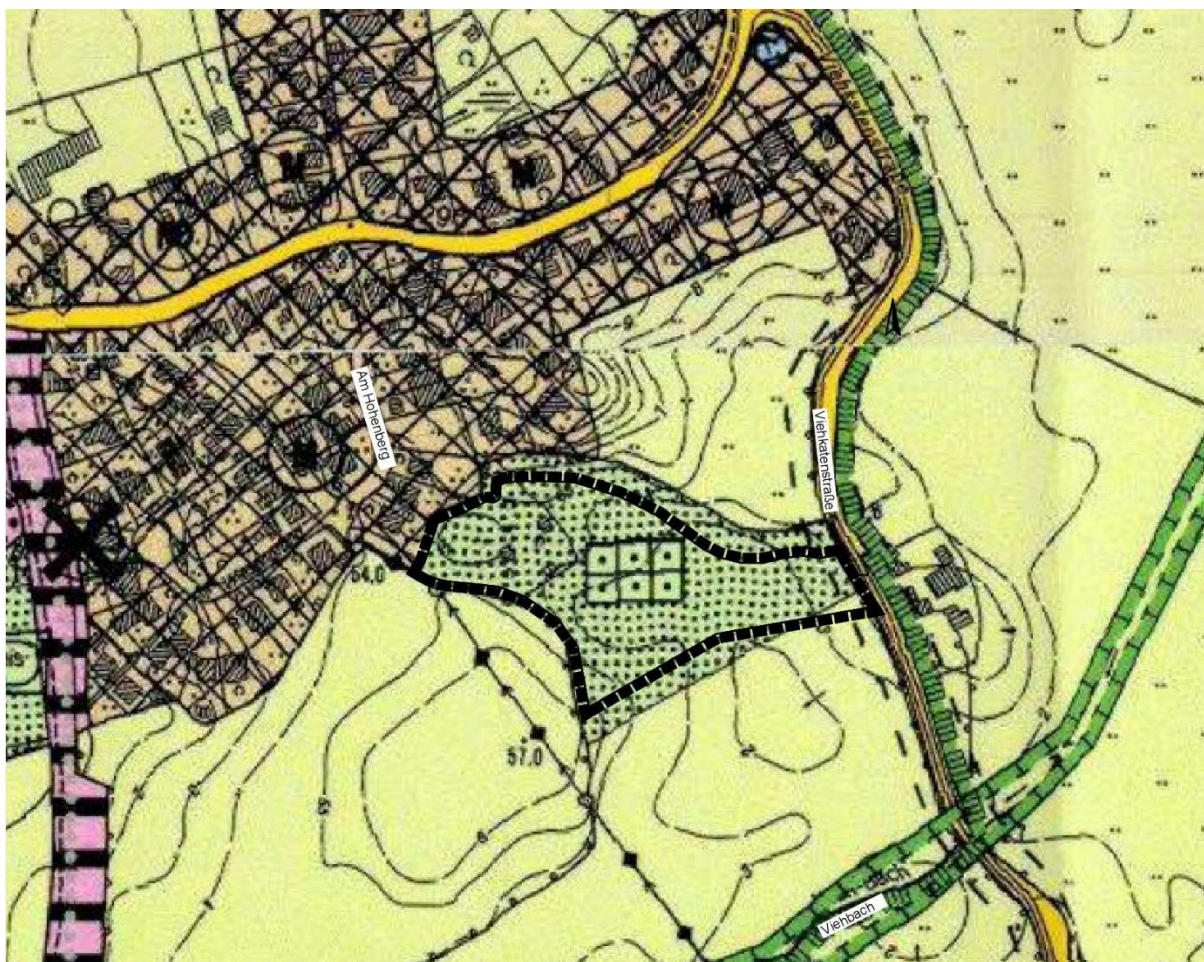


Abbildung 9: Auszug aus dem F-Plan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 25

Der vorliegende Bebauungsplan schafft u.a. Baurecht für Grundstücke, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen waren. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB entwickelt.

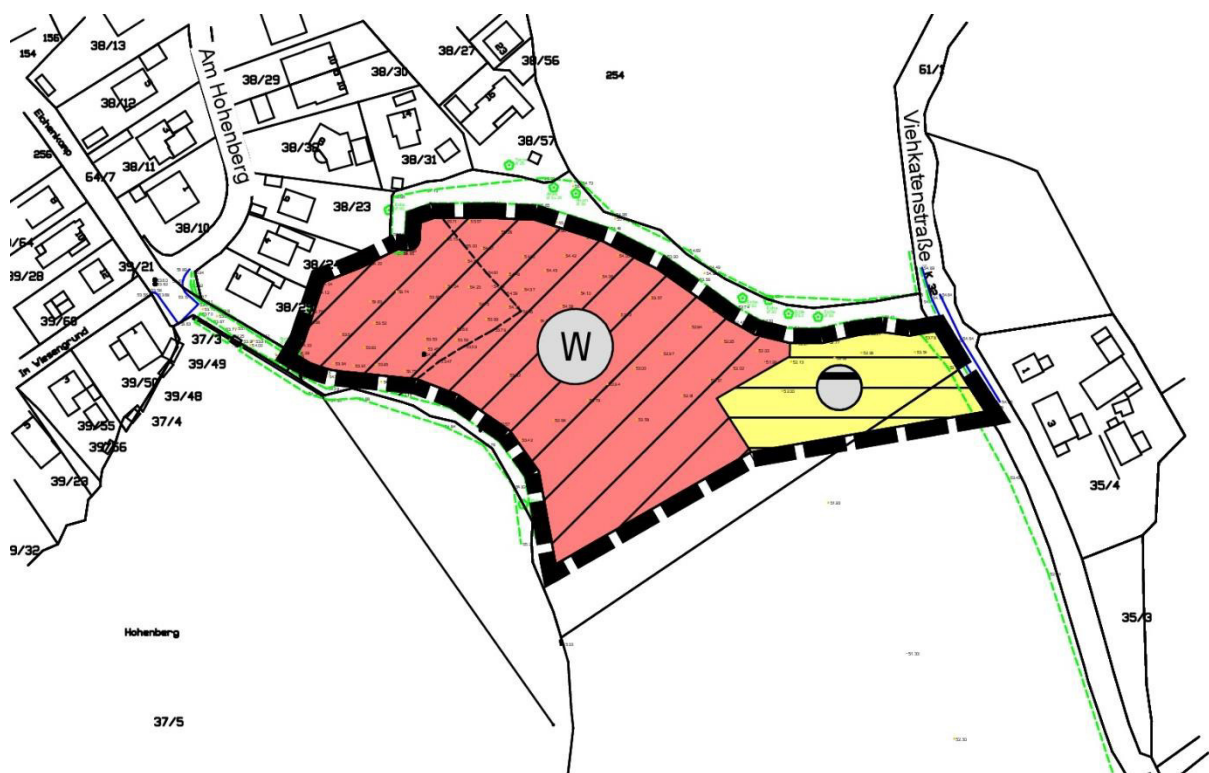
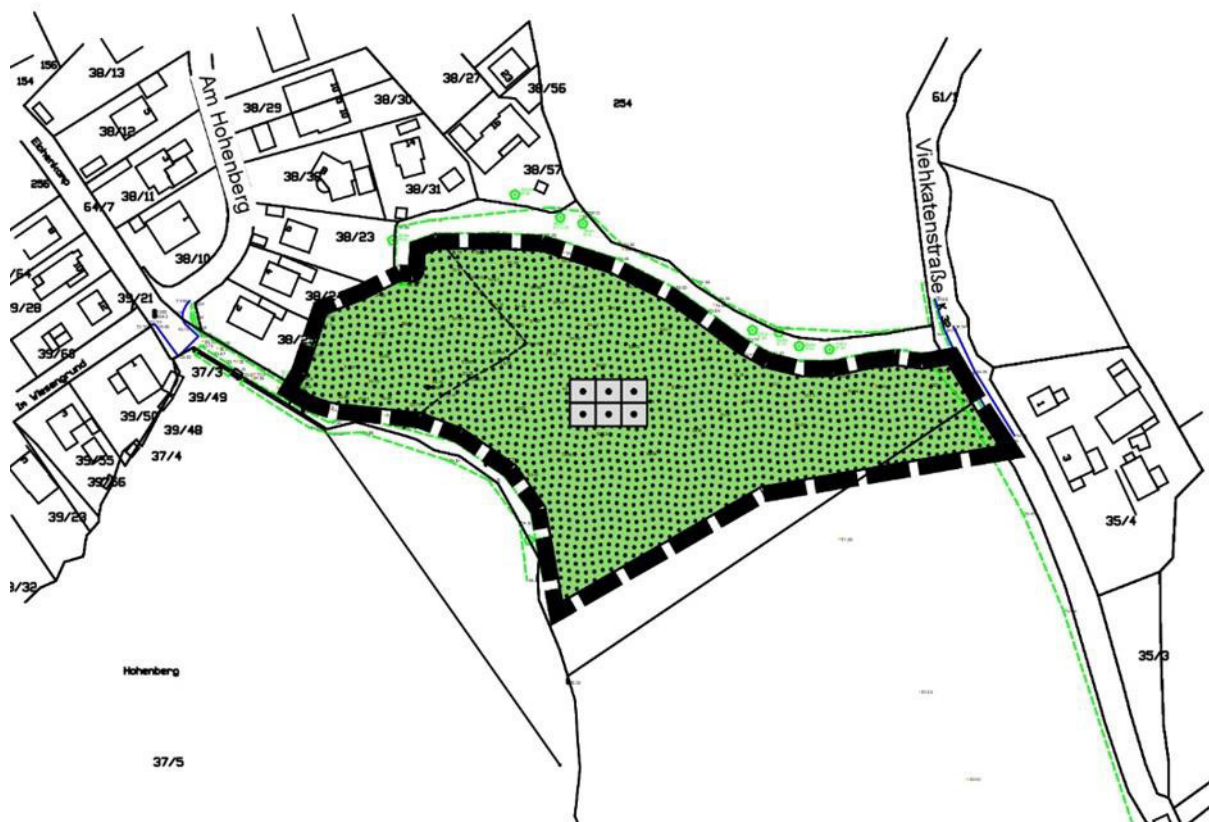
Der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB dient der Nachverdichtung und wird bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann der B-Plan aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der F-Plan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" wird in der Änderung des F-Planes durch Berichtigung zu großen Teilen in Wohnbaufläche (W) und im östlichen Bereich in Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Regenwasser" geändert (Siehe Abb. 11).

Anlass zur 1. Änderung des F-Planes durch Berichtigung der Gemeinde Steinburg ist somit die Aufstellung des B-Plans Nr. 25, welcher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Regenwasser" festsetzt.

Der B-Plan gem. § 13b BauGB dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anpassung des F-Planes erfolgt daher auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.



## 2.6 Landschaftsplan (L-Plan)

Der L-Plan der Gemeinde Steinburg von 1999 beinhaltet konkretisierte Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. §11 Abs. 3 BNatSchG) auf Gemeindeebene und kann als Ergänzung zum Flächennutzungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt gem. L-Plan in einem gut gegliederten, waldreichen Gebiet mit bewegtem Relief.

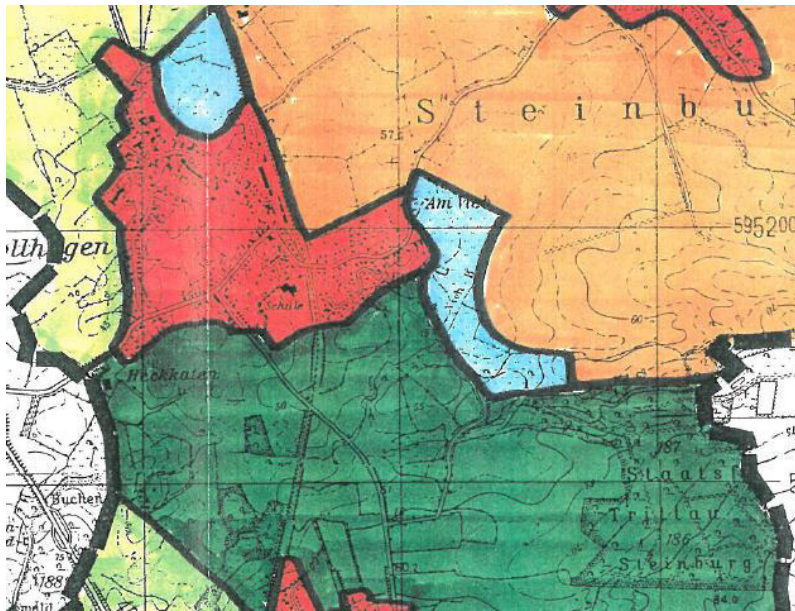


Abbildung 12: Auszug aus dem L-Plan - Karte 8: Landschaftsbild

## 3 Planaufstellung

### 3.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

#### Erfordernis der Planaufstellung

##### Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Steinburg 2019

Das Ortsentwicklungskonzept (OEK) der Gemeinde Steinburg wurde im Oktober 2019 als Grundlage für die zukünftige Entwicklung erarbeitet. Es dient als unverbindliches Planungsinstrument und zeigt Handlungsbedarfe und Entwicklungspotenziale auf. Diese wurden in Form von Maßnahmenvorschlägen zusammengestellt, die wiederum übergeordnete Empfehlungen sowie konkrete Nutzungs- und Gestaltungsideen widerspiegeln. Das OEK kann als Grundlage für zukünftige, verbindliche Planungen herangezogen werden.

Angesichts der städtebaulichen Entwicklung werden als Maßnahmen unter anderem die Nachverdichtung (Innenentwicklung; M05) gem. § 1a BauGB und die Ausweisung von Wohnflächen (M06) vorgeschlagen. Zudem sollten im Zuge dessen ökologische Baustandards (M08) und die Nutzung alternativer Energien (M37) festgesetzt werden.

Die Ergebnisse aus dem OEK generieren das Erfordernis für die Aufstellung des B-Planes Nr. 25.

## Anlass

Der Eigentümer der Flächen des Plangebiets hat einen Antrag an die Gemeinde herangetragen, diesen Bereich als Bauland auszuweisen.

Die Gemeinde Steinburg möchte sich als ländlich geprägte Siedlung weiterentwickeln. Die Einstufung des Ortsteils Mollhagen als „Ländlicher Zentralort“ am 30. September 2019 bietet dabei neue Chancen, die Infrastruktur um weitere Angebote zu ergänzen und somit die Daseinsvorsorge zu stärken. Weiterhin kommt die Gemeinde als ländlicher Zentralort der Aufgabe nach, der Nachfrage der Bevölkerung nach neuen Wohnbauflächen im OT Mollhagen zu entsprechen.

Daher hat die Gemeinde Steinburg mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2019 (Aufhebung und neuer Beschluss vom 20.12.2021) das Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 25 -Am Viehbach- eingeleitet.

Im Hinblick auf die Nachverdichtung durch Innenentwicklung gem. § 1 a BauGB, die ebenfalls als Maßnahme im OEK vorgeschlagen wird sowie unter dem Gesichtspunkt der Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 13b BauGB begründet sich das Erfordernis der Aufstellung des B-Plans Nr. 25.

Zudem entwickelt sich durch die Realisierung des B-Plans ein städtebaulich harmonischer neuer Ortsrand im südlichen Bereich des OT Mollhagen und eine Splittersiedlung an der Viehkatenstraße erfährt eine Anbindung an den zentralen Siedlungsbereich.

## Ziel der Planaufstellung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist u.a, die Aspekte der planungsrechtlichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) gem. § 1a BauGB i.V.m. der Nutzung alternativer Energien gemäß den Ergebnissen aus dem OEK zu erfüllen, um Wohnraum zu schaffen. Durch Begrenzung der Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung und in ihren sonstigen Abmessungen soll eine sich in das Ortsbild verträglich einfügende Neubebauung sichergestellt werden.

Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes soll die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden, dies soll durch entsprechende Festsetzungen wie u.a. die GRZ gesichert werden. Zudem sollen weitere (textliche) Empfehlungen und Festsetzungen getroffen werden, welche eine möglichst nachhaltige Flächennutzung und Bebauung gewährleisten.

Insgesamt ist das wesentliche Ziel der Planaufstellung die Aktivierung vorhandener Potenziale durch Maßnahmen im Innenbereich unter dem Gesichtspunkt der Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 13b BauGB im Sinne der kommunalen Entwicklung sowie den Ansiedlungswünschen der Bevölkerung Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die bestehenden, umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

## **3.2 Planverfahren**

### Bebauungsplan (B-Plan) der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)

Für das zu beplanende Gebiet ist bisher keine Bebauungsplanung erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 25 soll der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Steinburg Rechnung tragen und Baurecht für Grundstücke schaffen, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen waren. Der

Bebauungsplan soll der Abrundung des Siedlungskörpers dienen und bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinburg hat am 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 25 gefasst und bekanntgemacht.

Im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU sowie mit dem Ziel, das Zusammenleben in der Stadt sowie in gemeindlichen Ortslagen zu stärken, ist am 09.03.2017 vom Bundestag eine Novelle des Baugesetzbuches beschlossen worden.

Ein wesentlicher Baustein der Gesetzesänderung ist die zeitlich befristete Einführung des Paragraphen 13b BauGB, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht.

Die Regelung lief jedoch Ende 2019 aus – mit der BauGB-Novelle unter dem Begriff "Baulandmobilisierungsgesetz" wurde § 13b BauGB vom Bundestag am 07.05.2021 jedoch wieder eingeführt und hat bis Ende 2022 Gültigkeit.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB werden mit dem Bebauungsplan Nr. 25 erfüllt:

- Grundfläche (i.S. § 13a Absatz 1, Satz 2 BauGB) < Bauland 10.000 m<sup>2</sup>
- Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen und
- Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Falle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

Auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Die Darstellungen des rechtsgültigen F-Plans weichen von den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans ab, daher wird parallel zu diesem Verfahren eine Änderung des F-Plans durch Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig (siehe Kap. 2.4).

### **3.3 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept**

Die Gemeinde hat sich bei der zu beplanenden Fläche aufgrund der dezentralen Lage gegen "altersgemäße, dorfgerichte" Mehrfamilienhäuser entschieden, da diese an anderer Stelle im Ortskern ange-dacht sind. Das Konzept sieht ein neues Wohngebiet mit 10 Einzel- und 2 Doppelhäusern vor. Vorgesehen ist somit die Schaffung von insgesamt 14 neuen Wohneinheiten. Die Grundstücke sind mit einer Größe von 558 m<sup>2</sup> - 1.300 m<sup>2</sup> geplant (Stand November 2021).

Die Erschließung des neuen Baugebietes wird über die Straße Am Hohenberg und den Eichenkamp gewährleistet. Der erste Teil der neuen Erschließungsstraße wird südlich am Flurstück 38/25 verlaufen und soll über dessen gesamte Länge als öffentliche Fläche ausgewiesen werden. Die weitere Anbindung der neuen Grundstücke soll über eine öffentliche 6,65 m breite Erschließungsstraße mit Wendeanlage (ausreichend dimensioniert für Müllfahrzeuge und Feuerwehr) erfolgen (1.129 m<sup>2</sup>). Zwischen den Grundstücken 9 und 10 ist ein 4,00 – 4,50 m breiter Wanderweg vorgesehen, der die fußläufige Anbindung von der Straße Am Hohenberg zur Viehkatenstraße darstellt sowie die Anbindung des neuen Baugebietes gewährleisten soll. Weiterhin dient der Weg als Pflweg für das geplante Regenrückhaltebecken (RRB).

Die bestehenden Knickstrukturen im Plangebiet werden in die Planung integriert und geschützt. Nur südlich im Bereich der neuen Erschließungsstraße muss ein Teil des Knicks entfallen, welcher entsprechend ausgeglichen werden muss.

Im südöstlichen Bereich wird eine Vorhaltefläche für das zur Entsorgung des Niederschlagswassers vorgesehene Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

Es ist angedacht, für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 25 folgende Planungen zu realisieren:

- Flächen für Allgemeines Wohngebiet (WA) - 12 neue Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhausbebauung
- Öffentliche und private Erschließungsflächen sowie öffentliche Fußgängerbereiche
- Private und öffentliche Grünfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen (RRB)
- Erhaltung und Schutz der vorhandenen Knickstrukturen



Abbildung 13: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept

## 4 Inhalte des Bauleitplans

### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird im gültigen F-Plan abweichend von der vorgesehenen Ausweisung des B-Plans dargestellt.

Die Fläche wird im rechtskräftigen F-Plan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 25 erfolgt eine Änderung durch Berichtigung, welche eine Nutzungsänderung der Fläche in Wohnbaufläche (W) und in Fläche für Versorgungsanlagen vorsieht (s. Kap. 2.5).

Die Ausweisung im B-Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) kann somit gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen wird im B-Plan Nr. 25 folgendes festgesetzt:

#### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um die Wohnruhe zu bewahren und das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die hier ausgeschlossenen Nutzungen zu vermeiden.

#### **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

##### Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen und die zulässige Versiegelung der Grundstücke im WA zu regeln, wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.

##### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen zu steuern, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Nahbereich die Geschossigkeit auf max. ein Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.

Im Plangebiet wird die max. zulässige Firsthöhe auf 9,00 m über Bezugshöhe (BZH - siehe Planzeichnung) festgesetzt.

Insgesamt dient die Höhenfestsetzung dem Einfügen in die landschaftliche sowie städtebauliche Umgebung.

## **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22 und 23 BauNVO)**

### Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, Gebäudelängen dürfen 50,00 m nicht überschreiten.

Im WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzungen zur Bauweise entsprechen den bereits bebauten Grundstücken der Straße „Am Hohenberg“ und fügen sich auf diese Weise in die vorhandene Umgebung ein.

### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

## **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Plangebiet sind max. 2 Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude zulässig.

Innerhalb des WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt, um zu verhindern, dass sich der städtebauliche Charakter des Gebietes durch eine zu hohe Verdichtung nachteilig verändert.

## **Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser der Baugrundstücke sind, wenn technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern/zu beseitigen.

Sollte das Niederschlagswasser nicht wie vorgenannt auf den Grundstücken technisch versickert/beseitigt werden können, kann es ausnahmsweise in die Ortsentwässerung geleitet werden, wobei eine mögliche Überschreitung der Einleitgrenzen des Vorflutgewässers zu prüfen ist.

Genaue Dimensionierungen und Nachweise der vorgenannten Festsetzungen sind Bestandteil der entsprechenden Entwässerungsanträge für die Einzelgrundstücke (siehe Kap. 5).

## **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Im Plangebiet wird im Südosten eine Fläche für eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Regenwasser, Kennzeichnung einer Vorhaltefläche für Regenrückhaltebecken (RRB)“ festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche für eine Versorgungsanlage umfasst eine Fläche von ca. 2.034 m<sup>2</sup> und fungiert als Wasserbewirtschaftungsanlage, um die zu erwartenden Niederschlagsmengen, die auf den Grundstücken nicht versickern können, aufzufangen.

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasser, Kennzeichnung einer Vorhaltefläche für Regenrückhaltebecken (RRB)“ befindet sich westlich auf der Fläche ein geplanter Standort für ein Schmutzwasser-Pumpwerk.

## **Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

### Private Grünfläche

Die private Grünfläche im Plangebiet ist mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ (A) festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen unzulässig, um Versiegelungen auf der Fläche zu vermeiden.

### Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Bereiche für die Knickschutzstreifen (siehe folgende Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

## **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken, wie Wege, Stellplätze und Lagerflächen mit Oberflächenmaterialien mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit (mind. 10-4 bis 10-6 m/s, nach DIN 18131, Tl. 1) und mit offenporigen Oberflächenmaterialien über einen ebenfalls gut wasserleitfähigen Unterbau herzustellen, um die Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet zu erhöhen.

Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen (K) ist in einer Breite von 3,00 m von jeglicher baulichen Nutzung und Versiegelung sowie im Bereich der Grundstücksflächen von intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

Der Knickschutzbereich ist durch einen 1 m hohen Zaun von den Grundstücken im WA abzugrenzen.

Die Festsetzungen werden getroffen, um den Schutz der Knicks im Plangebiet zu gewährleisten.

## **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

### Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pro geplantem Baugrundstück ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

### Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Alle anzupflanzenden sowie alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.

Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebietseigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden.

## **4.2 Festsetzungen gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 22. Januar 2009**

### Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke § 8 (1) Nr. 1 LBO

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen.

Diese Festsetzung wird getroffen, um Schottergärten zu vermeiden.

### 4.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

#### Dächer

- Die Dachfarben der Dächer sind in rot bis rotbrauner oder dunkelgrüner Eindeckung auszuführen.
- Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern der Hauptgebäude und der Nebenanlagen zulässig.
- Bei der Errichtung von neuen Nebenanlagen, Garagen und Carports werden Gründächer festgesetzt.
- Eine Kombination aus Photovoltaikanlage und Gründach ist zulässig.

#### Fassaden

- Die Fassadenmaterialien sind in den Farben Rot bis Rotbraun, Gelb, Beige und Anthrazit zulässig.
- Glänzende Fassadenmaterialien (z.B. Spiegelfassaden, metallfarbene Blechfassaden) sind nicht zulässig.
- Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Außenwandgestaltung den Hauptgebäuden entsprechend zu gestalten.

### 4.4 Hinweise im Rahmen der textlichen Festsetzungen

#### Anlage von Stellplätzen im Plangebiet

In der Gemeinde Steinburg besteht eine Stellplatzsatzung:

*„Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Steinburg beschlossen durch die Gemeindevertretung am 21.05.2019 und in Kraft getreten am 02.06.2019“*

Für Wohngebäude werden hier folgende Aussagen, welche ebenfalls für das Plangebiet gelten, getroffen:

#### Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser

- 1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2 Stellplätze je Wohnung ab 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### 4.5 Verkehrserschließung

#### Öffentliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch die Straße „Eichenkamp“ gewährleistet. Der „Eichenkamp“ erfährt in südlicher Richtung eine Verlängerung, an welcher die geplante Erschließungsstraße anschließt. Im weiteren Verlauf wird das Plangebiet über eine 6,65 m breite Straßenverkehrsfläche, die in einer Wendeanlage endet, erschlossen.

In der Verlängerung der Wendeanlage verläuft ein 4,00 m breiter öffentlicher Fußgängerbereich welcher sich im weiteren Verlauf auf 4,50 m aufweitet. Der Fußweg soll die fußläufige Anbindung von der

Straße Am Hohenberg zur Viehkatenstraße herstellen sowie die fußläufige Anbindung des neuen Baugebietes gewährleisten. Diese Anbindung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Gleichzeitig fungiert der Weg als Pflweg für das Regenrückhaltebecken (RRB – daher die Breiten von 4,00 – 4,50 m).

#### Private Erschließung

Im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Gemeinde und der Anlieger der Grundstücke Nr. 3 und Nr. 6 festgesetzt.

#### Ruhender Verkehr

Zusätzlich zu den unter Kap. 4.4 gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinburg festgesetzten Stellplätzen auf den Grundstücken selbst, werden 3 öffentliche Parkplätze (1x paarweise nördlich und einmal Einzeln südlich) im Bereich der Wendeanlage festgesetzt (siehe Planzeichnung Abb. 14).



Abbildung 14: Auszug aus der Planzeichnung

#### 4.6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag -> Wird zur Auslegung ergänzt. Befindet sich in Bearbeitung.

#### 4.7 Geotechnische Untersuchung (Dr. Spang, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik GmbH) -> Bis zur Auslegung ergänzen!

Für das Plangebiet des B-Planes Nr. 25 wurde das Ingenieurbüro Dr. Spang GmbH beauftragt, die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich des geplanten Erschließungsgebietes durch eine umwelttechnische Bewertung zu beurteilen sowie Angaben zur Versickerungsfähigkeit der angetroffenen Böden abzugeben.

Zu diesem Zweck hat das Büro eine geotechnische Untersuchung durchgeführt.

U. a. für die umwelttechnische Bewertung des Baufeldes wurden am 25.11.2020 und 27.11.2020 durch Mitarbeiter der Dr. Spang GmbH insgesamt sieben Kleinrammbohrungen (BS 7 bis BS 13) bis in eine maximale Tiefe von 6,0 m ausgeführt. Für eine Deklarationsanalytik nach LAGA TR Boden wurden Proben der Oberböden und Böden sowie der erkundeten Auffüllungen entnommen.

Des Weiteren wurde eine Probe der bestehenden Schwarzdecke der Straße Am Hohenberg gewonnen und zur Festlegung der Verwertungsmöglichkeiten gemäß den Vorgaben der RuVA-StB 01.

In diesem Bericht werden die Ergebnisse der umwelttechnischen Untersuchungen zusammengefasst. Die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen für die Straße Am Hohenberg und den Wirtschaftsweg sowie für das geplante Regenrückhaltebecken werden in gesonderten Berichten vorgelegt.

Bereits im August 2020 wurde von der Dr. Spang GmbH die Baugrundbeurteilung und generelle Gründungsempfehlung zur Erschließung des Baugebietes ausgearbeitet.

Liegt nicht vor..... Büro ist informiert. Meldet sich!!



Abbildung 15: Auszug aus geotechnischer Untersuchung Dr. Spang GmbH

#### **4.8 Nachweis nach A-RW-1 und Wasserhaushaltsbilanz -> Befindet sich in Bearbeitung - wird zur Auslegung ergänzt**

## **5 Umweltprüfung im Verfahren § 13b BauGB**

Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB, welche der Nachverdichtung dienen und die bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Dennoch sollen die Umweltbelange im Plangebiet, im Besonderen die artenschutzrechtlichen Belange, im weiteren Verfahren betrachtet werden.

Im südlichen Bereich des Plangebiets muss aufgrund der geplanten Straßenführung ein Teil eines bestehenden Knicks entfallen. Der Ausgleich hierfür wird im ebenfalls weiteren Verfahren ermittelt und ergänzt.

Es wurde die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beauftragt, welcher sich derzeit in Bearbeitung befindet. Nach Fertigstellung werden die Ergebnisse hieraus in die Planunterlagen eingearbeitet und auch dieser Stelle Erwähnung finden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Trave Netz AG.

### **6.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Trave Netz AG.

### **6.3 Wasserver- und -entsorgung**

#### Schmutzwasser

Beim Schmutzwasser erfolgt der Anschluss an das gemeindliche Netz. Ein Entwässerungsantrag ist mit dem Bauantrag zu stellen.

#### Niederschlagswasser

Gemäß Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) vom 10.10.2019 ist schon auf der Bebauungsplanebene ein Konzept für die Versickerung/Ableitung des Niederschlagswassers zu erarbeiten.

Siehe auch Kapitel 4.8. Hier werden die Ergebnisse aus dem erarbeiteten Entwässerungskonzept erläutert.

## Trinkwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land. Der Antrag für die Wasserversorgung ist beim Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land zu stellen.

### **6.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Steinburg wird durch drei "Freiwillige Feuerwehren" gewährleistet. Im Ortsteil Mollhagen ist die „Freiwillige Feuerwehr Mollhagen“ zuständig.

Die Regelung der Löschwasserversorgung erfolgt gemäß § 2 des Gesetzes über Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG). Hiernach hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge wird das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der aktuellen Fassung herangezogen. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zu Löschwasserversorgung).

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung soll aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt werden. Die vorhandenen Leitungen müssen ausreichend dimensioniert sein.

Die hier zuständige Freiwillige Feuerwehr Mollhagen hat 2019 ein Löschwasserkonzept erarbeitet. Im Folgenden ist ein Auszug daraus aufgeführt:

*„Im Bereich der geschlossenen Ortschaft sind ausreichend Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Das in Mollhagen verlegte Leitungsnetz ist im überwiegenden eine Ringleitung, in wenigen Fällen haben wir Stichleitungen. An Letzteren hängen zumeist nur kleinere Baugebiet. Dennoch kann eine zusätzliche Wasserversorgung aus der Ringleitung notwendig werden. Hierzu hat die Gemeinde aufgrund der bereits als kritisch dargestellten Bereiche wie Straßenzug Lipshorst, Dobenkamp sowie die Objekte Kita und Schule reagiert und die Beschaffung von 2 Einpersonenhäpeln zur Aufnahme von 360 m B-Schlauchmaterial am Löschfahrzeug der FF Mollhagen umgesetzt.“*

Im weiteren Verfahren werden die vorgenannten Möglichkeiten für dieses Plangebiet geprüft und das Ergebnis an dieser Stelle eingearbeitet.

### **6.5 Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH).

### **6.6 Telekommunikation**

Die Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom und zusätzlich durch die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH sichergestellt. Die Breitbandversorgung erfolgt durch die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH.

## 7 Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinburg hat die Begründung am ..... gebilligt.

Steinburg, den

.....

Bürgermeister Wolfgang Meyer



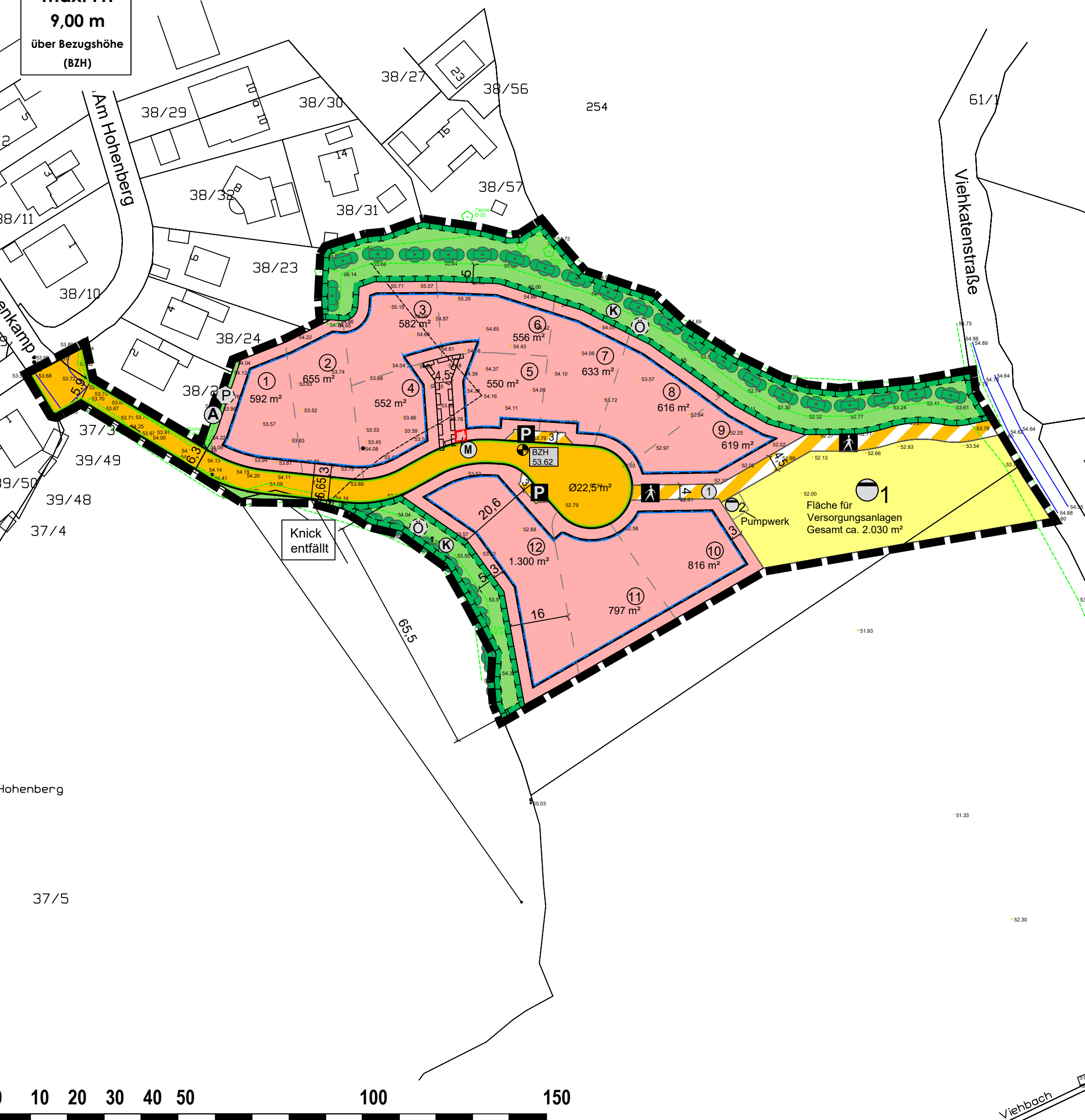
# Satzung der Gemeinde Steinburg über den B-Plan Nr. 25 Gebiet: -Am Viehbach-

## Präambel

Aufgrund des § 13 b (B-Plan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen - beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 25 Gebiet: - Am Viehbach -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Für alle  
Baufelder gilt:

|                 |          |
|-----------------|----------|
| <b>WA</b>       | <b>I</b> |
| 0,3             |          |
| O               |          |
| <b>max. FH</b>  |          |
| <b>9,00 m</b>   |          |
| über Bezugshöhe |          |
| (BZH)           |          |



## Planzeichenerklärung

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. FH  
9,00 m  
über Bezugshöhe (BZH)

GRZ 0,3

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Pflegeweg zur Erschließung der Fläche für Versorgungsanlagen (RRB)

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung:

Regenwasser, hier: Kennzeichnung einer Vorhaltefläche für Regenrückhaltebecken (RRB)

Lage des Schmutzwasser-Pumpwerks

6. Grünflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen  
Zweckbestimmung:

Abstandsgrün

Privat

Öffentlich

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Knickschutz, als extensiver Gras- und Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu pflegen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Gemeinde und der Anlieger der Grundstücke Nr. 3 und Nr. 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Hier: Müllsammelplatz für Abfuhrtag der Müllabfuhr (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

### II. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Angenommene Grundstücksgrenzen

Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe als Bezugspunkt für die Firsthöhe

## Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 84) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVObi. Schl.-H. S.6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (GVObi. Schl.-H. S. 770)

## Teil B: Text

Vorschlag für die textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Steinburg, OT Mollhagen

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

- Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO): Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA auf 0,3 festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser der Baugrundstücke sind, wenn technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern/zu beseitigen.
- Sollte das Niederschlagswasser nicht wie vorgenannt auf den Grundstücken technisch versickert/beseitigt werden können, kann es ausnahmsweise in die Ortsentwässerung geleitet werden, wobei eine mögliche Überschreitung der Einleitgrenzen des Vorflutgewässers zu prüfen ist.
- Genaue Dimensionierungen und Nachweise der Festsetzungen 4.1 und 4.2 sind Bestandteil der entsprechenden Entwässerungsanträge für die Einzelgrundstücke.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken, wie Wege, Stellplätze und Lagerflächen mit Oberflächenmaterialien mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit (mind. 10-4 bis 10-6 m/s, nach DIN 18131, Tl. 1) und mit offenporigen Oberflächenmaterialien über einen ebenfalls gut wasserleitfähigen Unterbau herzustellen.
- Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen (K) ist in einer Breite von 3,00 m von jeglicher baulichen Nutzung und Versiegelung sowie im Bereich der Grundstücksflächen von intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Der Knickschutzbereich ist durch einen 1 m hohen Zaun von den Grundstücken im WA abzugrenzen.

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Pro geplantem Baugrundstück ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
- Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Alle anzupflanzenden sowie alle mit einem Erhaltungsgelot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.
- Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebiets eigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden.

II) Festsetzungen gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 22. Januar 2009

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke § 8 (1) Nr. 1 LBO (Ausschluss von Schottergärten)

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
- 1.1 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- 1.2 zu begrünen oder zu bepflanzen.

III) Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Dächer

- Die Dachfarben der Dächer sind in rot bis rotbrauner oder dunkelgrüner Eindeckung auszuführen.
- Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern der Hauptgebäude und der Nebenanlagen zulässig.
- Bei der Errichtung von neuen Nebenanlagen, Garagen und Carports werden Gründächer festgesetzt.
- Eine Kombination aus Photovoltaikanlage und Gründach ist zulässig.

2. Fassaden

- Die Fassadenmaterialien sind in den Farben Rot bis Rotbraun, Gelb, Beige und Anthrazit zulässig.
- Glänzende Fassadenmaterialien (z.B. Spiegelfassaden, metallfarbene Blechfassaden) sind nicht zulässig.
- Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Außenwandgestaltung den Hauptgebäuden entsprechend zu gestalten.

IV) Hinweise

Anlage von Stellplätzen im Plangebiet

In der Gemeinde Steinburg besteht eine Stellplatzsatzung:  
„Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Steinburg beschlossen durch die Gemeindevertretung am 21.05.2019 und in Kraft getreten am 02.06.2019“

Für Wohngebäude werden hier folgende Aussagen, welche ebenfalls für das Plangebiet gelten, getroffen:

Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser

1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche

2 Stellplätze je Wohnung ab 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeindevertretung vom .....

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 25 erfolgte durch am ..... durch Abdruck in .....

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB) von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Der Bau- und Planungsausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten:

Montags und Dienstags von 8:30 – 12:30 Uhr Donnerstags von 15:00 – 18:30 Uhr  
zus. Dienstags von 15:00 – 17:00 Uhr Freitags von 8:30 – 12:30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.....de“ ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Amt/Gemeinde (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Amt/Gemeinde (Unterschrift) .....

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

(Ort, Datum, ..... Siegelabdruck ..... (Unterschrift) Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

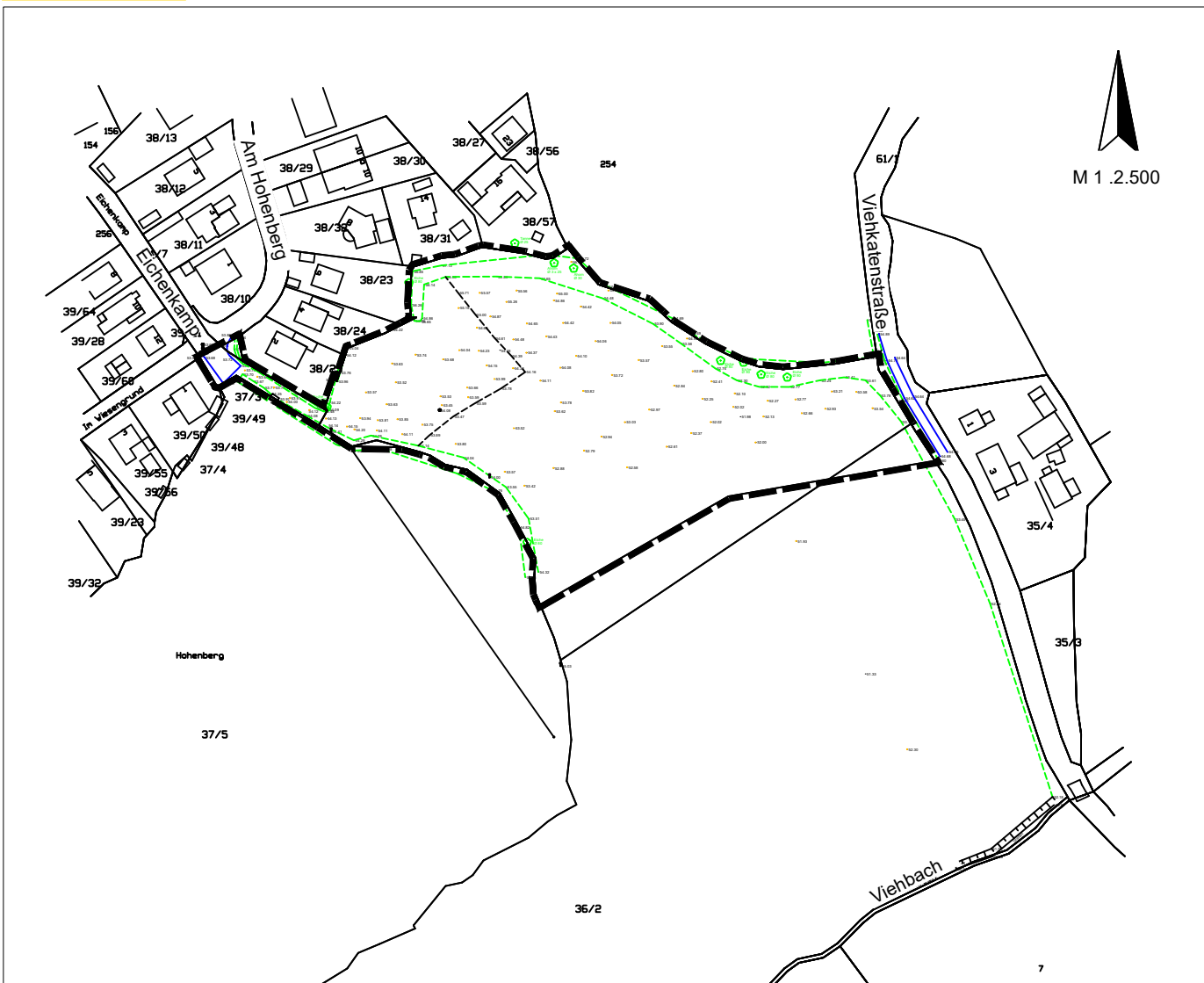
Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

Steinburg, Datum ..... Siegelabdruck ..... Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift) .....

## Übersichtsplan



## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25

Gebiet: -Am Viehbach-  
**Gemeinde Steinburg**  
Kreis Stormarn



Verfasser:



Vorentwurf  
Dezember 2021

"geänderte Fassung"