Gesetzliche Grundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S.1802),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S.1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802)
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 86) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl, Schl.-H. S.6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

Teil B: Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):

1.1 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.

1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO 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):

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA auf 0,3 festgesetzt.

2.2 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.

Keller- und Untergeschosse (§ 20 BauNVO)

2.3 Aufgrund der hohen Grund- und Stauwasserstände sind Keller- und Untergeschosse im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

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)

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

4.2 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.

4.3 Genaue Dimensionierungen und Nachweise der Festsetzungen 4.1 und 4.2 sind Bestandteil der entsprechenden Entwässerungsanträge für die Einzelgrundstücke.

4.4 Das anfallende Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken nicht versickern kann, wird aufgrund der wenig versickerungsfähigen Böden in dem innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzten Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und auf 5 l/s gedrosselt in das Gewässer südlich des Plangebiets, den Viehbach eingeleitet.

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

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

5.2 Die Maßnahmenflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" (K) sind 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.

Ausgleichsmaßnahmen - Kompensation

5.3 *Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs*

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 6.219 m² für die Eingriffe in die Flächen mit allgemeiner und besonderer Bedeutung für den Naturschutz, welcher außerhalb des Geltungsbereichs erbracht wird.

Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe durch Neu- und Teilversiegelung sowie durch die Überplanung von einer Gehölz- und zwei Ruderalflächen

Die Verortung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt an zwei Standorten:

5.3.1 *Ausgleich Standort 1 - Ökokonto „Ausgleichsflächenpool Nr. 2" der Gemeinde Steinburg*

Erfolgt in einer Größenordnung von **3.725 m²** bzw. die entsprechenden Ökopunkte durch eine Abbuchung vom dem Ökokonto „Ausgleichsflächenpool Nr. 2" der Gemeinde Steinburg. Es handelt sich bei der Ausgleichsfläche um einen etwa 500 m breiten Streifen des Flurstücks 3/4, Flur 8, Gemarkung Eichede mit einer Gesamtgröße von etwa 1 ha. Die Fläche wurde bis 2004 als Intensivacker genutzt. Im östlichen Drittel der Fläche befindet sich ein stark verlandetes Kleingewässer.

Auf der Ausgleichsfläche sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Revitalisierung des Kleingewässers durch Ausbaggern
- Anlage eines Walls als nördliche Flächenabgrenzung
- Pflanzung von Einzelbäumen entlang der nördlichen Grenze
- Pflanzung von kleineren Gehölzgruppen an der nördlichen Grenze
- Sukzession auf der gesamten Fläche (mähen bleibt zulässig)

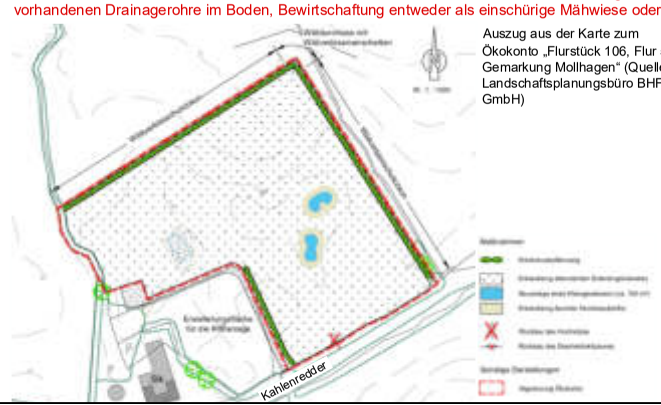
5.3.2 *Ausgleich Standort 2 - Ökokonto „Flurstück 106, Flur 5, Gemarkung Mollhagen*

Erfolgt in einer Größenordnung von 2.494 m² bzw. die entsprechenden Ökopunkte werden durch eine Abbuchung von einem Ökokonto „Flurstück 106, Flur 5, Gemarkung Mollhagen" ausgeglichen. Es handelt sich dabei um eine in der finalen Abstimmung befindliche Fläche, die im weiteren Verfahren vertraglich gesichert wird.

Die geplante Ökokontofläche befindet sich im Kreis Stormarn in der Gemeinde Steinburg, nordwestlich des Ortsteils Mollhagen, und weist eine Größe von rund 21.250 m² auf. Es handelt sich um das Flurstück 106, Flur 5, Gemarkung Mollhagen. Das Flurstück grenzt unmittelbar nordöstlich an die gemeindliche Kläranlage und wurde vorher intensiv als Grünland bewirtschaftet.

Auf der Ausgleichsfläche sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Neuschaffung zwei weiterer (eingezäunter) Kleingewässer als Lebensraum für Amphibien und Libellen
- vorhandenes Kleingewässer, das uneingezäunt den Wildtieren als Tränke zur Verfügung steht
- Entfernung des Stacheldrahtzauns entlang der Nordwest- und Nordostseite und Neupflan-zung eines Knicks mit Knickwall auf einer Länge von etwa 320 m
- Südwestlich entlang des Grenzverlaufs Neupflanzung von 65 m Knick als Abgrenzung zur benachbarten Kläranlage
- Intensiv bewirtschaftetes Grünland wird auf einer Fläche von 18.140 m² zu Extensivgrünland, Kappung der vorhandenen Drainagerohre im Boden, Bewirtschaftung entweder als einschürige Mähwiese oder als Weide



Auszug aus der Karte zum Ökokonto „Flurstück 106, Flur 5, Gemarkung Mollhagen" (Quelle: Landschaftsplanungsbüro BHF GmbH)

5.4 Ausgleich Knickbeseitigung - Ökokonto „Knickneuanlage, Klein Rönnau Gemeinde und Gemarkung Klein Rönnau

Der Ausgleich der zu beseitigenden Knickabschnitte mit einer Länge von insgesamt 85 m erfolgt im Verhältnis 1 : 2 durch Nutzung einer Länge von 170 m aus dem Ökokonto „Knickneuanlage, Klein Rönnau Gemeinde und Gemarkung Klein Rönnau, Flur 2, Flurstücke 1/1, anerkannt gemäß § 16 Abs. 1 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg vom 03.04.2019 (Az.: 670022.8540.1809.19-0002) im Naturraum Hügelland (siehe nachfolgende Abbildung).

Auszug aus der Karte zum Ökokonto „Knickneuanlage, Klein Rönnau Gemeinde und Gemarkung Klein Rönnau, Flur 2, Flurstücke 1/1 (Quelle: Planungsbüro Springer)

5.5 Es hat eine regelmäßige Kontrolle durch die Gemeinde Steinburg zu erfolgen, ob innerhalb der Ausgleichsflächen unzulässige Pflegemaßnahmen durchgeführt oder Beeinträchtigungen verursacht werden sowie gegebenenfalls Veranlassung von erforderlichen Abhilfemaßnahmen.

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)

6.1 Pro geplantem Baugrundstück ist je 500 m² 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)

6.2. 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.

6.3 Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebietseigenes 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. § 86 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Dächer

1.1 Die Dachfarben der Dächer sind in rot bis rotbrauner oder dunkelgrüner Eindeckung auszuführen.

1.2 Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern der Hauptgebäude und der Nebenanlagen zulässig.

1.3 Bei der Errichtung von neuen Nebenanlagen, Garagen und Carports werden Gründächer festgesetzt.

1.4 Eine Kombination aus Photovoltaikanlage und Gründach ist zulässig.

2. Fassaden

2.1 Die Fassadenmaterialien sind in den Farben Rot bis Rotbraun, Gelb, Beige und Anthrazit zulässig.

2.2 Glänzende Fassadenmaterialen (z.B. Spiegelfassaden, metallfarbene Blechfassaden) sind nicht zulässig.

2.3 Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Außenwandgestaltung den Hauptgebäuden entsprechend zu gestalten.

IV. Gesetz zur Energiewende und zum Klimaschutz für Schleswig-Holstein (Energiewende- und Klimaschutzgesetz SH EWKG)

Gemäß § 11 Gesetz zur Energiewende und zum Klimaschutz für Schleswig-Holstein (Energiewende- und Klimaschutzgesetz SH EWKG) vom März 2017, aktuelle Fassung vom 15.09.2022, ist beim Neubau sowie bei Renovierung von mehr als 10 Prozent der Dachfläche von Nichtwohngebäuden auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine PV-Anlage zur Stromerzeugung zu installieren.

V. Hinweise

1. 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 in der aktuell gültigen Fassung ist zu berücksichtigen."

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

Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser

1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m² Nutzfläche

2 Stellplätze je Wohnung ab 50 m² Nutzfläche

2. Artenschutzrechtliche Hinweise

2.1 *Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Bauzeitenregelungen zu beachten*:

- Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gehölzen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gehölzbrüter und der Bodenbrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 30.09. erlaubt.
- Anderenfalls sind eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann oder vor Beginn der Brutzeit bis zum Beginn der Baumaßnahmen Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.
- Die Fällung von Laubbäumen ab 20 cm Stammdurchmesser ist nur im Zeitraum 01.12. bis 28.02. zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.
- Vor Fällung von Laubbäumen ab einem Stammdurchmesser von 50 cm ist eine Prüfung auf Fledermausquartiere durchzuführen. In diesem Rahmen werden gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Besatzkontrolle, Bauzeiten, Ersatzquartiere) bestimmt und umgesetzt.
- Eine Baufeldräumung des Untergrundes an Gehölzstandorten ist aufgrund der potentiell vorkommenden Amphibienfauna im Winter nur mit vorheriger Untersuchung auf Unterschlüpfe möglich bzw. durch auf den Stock setzen und anschließender Räumung analog zur Haselmaus möglich (Ausnahme auf den Stock setzen bis mind. Anfang April, vorher keine Baufeldräumung).
- Eine Baufeldräumung des Untergrundes an Gehölzstandorten ist aufgrund der potentiell vorkommenden winterschlafenden Haselmaus nur im Aktivitätszeitraum (Temperaturen > 15 °C, ca. April – Oktober (Aktivitätsnachweis) erlaubt. Im Zeitraum der Winterschlafphase (Temperaturen < 15 °C, ca. Mitte Oktober. – ca. Ende April sind ausschließlich Rodungsarbeiten (auf den Stock setzen) erlaubt.

2.2 *Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen unbedingt umzusetzen:*

- Vor Baustart ist zu prüfen, ob im angrenzenden Gartenteich Fischbesatz auftritt. Ist kein Fischbesatz vorhanden, dann ist im Februar vor Beginn des Bauvorhabens ein einseitig durchlässiger Amphibienschutzzaun aufzustellen. Die Bauweise muss so gewählt sein, dass ein Überklettem durch den Laubfrosch wirksam verhindert wird. Bei Fischbesatz ist zu prüfen, ob Amphibien (Kammmolch, Laubfrosch) vorkommen. Bei Vorkommen der genannten Amphibienarten ist ein Amphibienzaun erforderlich.
- Es ist darauf zu achten, dass sensible Bereiche wie Knicks und das Regenrückhaltebecken nicht beleuchtet werden. Insbesondere der Knickdurchlass ist von jeglicher Beleuchtung freizuhalten. Zudem sind im Baugebiet sämtliche Außenleuchten mit insekten- und fledermausgerechtem Leuchten auszustatten. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstreuung durch Abschirm- bzw. Blendvorrichtungen begrenzt ist. Eine Staubschutzvorrichtung kann integriert sein, damit das Einfliegen von Insekten verhindert wird. Zudem dürfen nur Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin verwendet werden. Es sollte auf eine bedarfsgerechte Beleuchtung geachtet werden, die z.B. über Bewegungsmelder gesteuert wird.

2.3 *Es sind folgende nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:*

- Bei Quartierverlust durch Abriss der Gartenlauben hat ein Ersatz zu erfolgen.
- Im westlichen Knickbereich hat eine Habitataufwertung zu erfolgen. Die Wurzelstöcke aus dem gerodeten Knickbereich sind zu versetzen, zusätzlich sind Reisighaufen anzulegen. Des weiteren sind lückige Bereiche mit Futterpflanzen der Haselmaus zu schließen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 06.07.2022. durch Abdruck im Oldesloer Markt und durch Bereitstellung im Internet erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 06.07.2022 im Oldesloer Markt hingewiesen.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.12.2021 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. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 14.07.2022 bis 18.08.2022 durchgeführt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 04.01.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat den Aufstellungsbeschluss vom..... in der Gemeindevertretersitzung am ..... aufgehoben und einen neuen Aufstellungsbeschluss für ein Normalverfahren gefasst. Dabei wurde bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB bereits durchgeführte Beteiligung der Behörden und sonstigen Trager öffentlicher Belange als frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren gewertet wird. Des Weiteren wurde beschlossen, die bereits gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit als frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren durchzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung des neuen Aufstellungsbeschlusses sowie der damit verbundenen Umstellung auf ein Normalverfahren ist durch Abdruck im Oldesloer Markt am 18.09.2023 erfolgt.

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

7. 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 der Sprechzeiten (montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr, außer mittwochs sowie zusätzlich donnerstags von 14.00 bis 17.30 Uhr) zu jedermanns Einsicht nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Oldesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen unter "www.amt-bad-oldesloe-land.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

9. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgetreu dargestellt sind.

.....

Ort, Datum Siegel Unterschrift ÖbVI

10. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 25 am 07.12.2022 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Steinburg, den.....

Siegel Bürgermeister

12. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Steinburg, den.....

Siegel Bürgermeister

Verfasser:

BCS STADT+REGION BUILDING COMPLETE SOLUTIONS

Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Fon +49 451 . 317 504 50
Fax +49 451 . 317 504 66
Web www.bcsg.de
Mail luebeck@bcsg.de