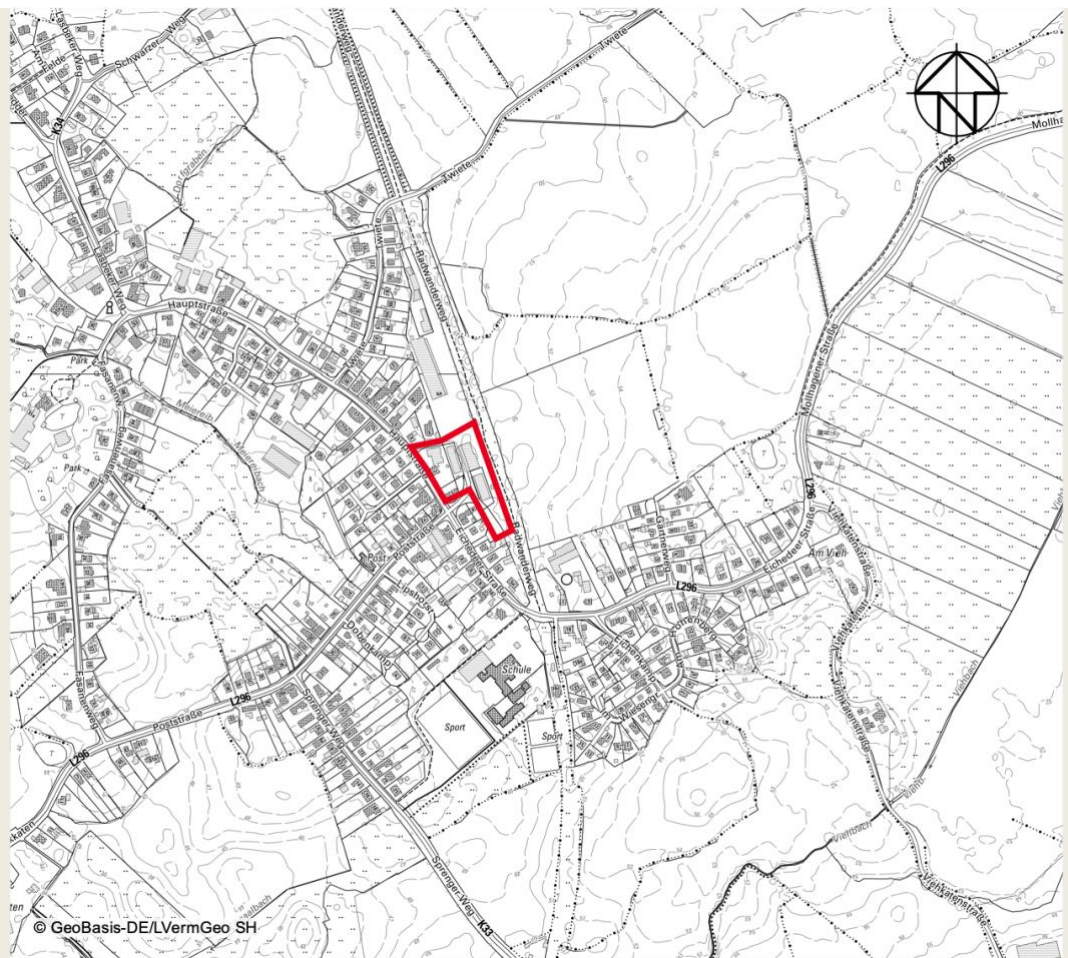


BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan 2. Änderung der Gemeinde Steinburg

für den Bereich:
„Ortsteil Mollhagen, östlich des Kreuzungsbereichs Hauptstraße, Eichedeer Straße und Poststraße
sowie westlich des Radwanderweges“



Vorentwurf

22.11.2023 (Bau- und Planungsausschuss)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung	2
2 Anlass und Ziele	3
3 Übergeordnete Planungen.....	4
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2 Gemeindliche Planungen.....	6
4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	8
5 Natur und Landschaft.....	11
6 Verkehr	11
7 Emissionen und Immissionen.....	12
8 Ver- und Entsorgung.....	12
9 Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel	13
10 Flächenangaben	14
11 Umweltbericht.....	14

Anlagen

- **Historische Erkundung ehemaliges Bahngelände:** Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, 12.04.2021
- **Orientierende Untersuchung ehemaliges Bahngelände:** Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, 02.08.2021

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinburg hat in ihrer Sitzung am 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinburg ist seit dem 23.06.2011 wirksam.

Als Plangrundlage wird die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5.000 verwendet.

Parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 aufgestellt.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt durch das Planungsbüro Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Er befindet sich in einer zentralen Lage im Ortsteil Mollhagen östlich des Kreuzungsbereichs der Hauptstraße (K34), Poststraße sowie Eichedeer Straße (beide L296) sowie westlich des Radwanderweges zwischen Bad Oldesloe und Trittau im Bereich der Raiffeisenstraße. Das Plangebiet ist eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche der Hauptgenossenschaft Nord AG (HaGe, heute team agrar AG) in dem Bereich des Landwirtschaftshandels.

Entlang der Hauptstraße befindet sich an der Ecke der nördlichen Raiffeisenstraße ein leerstehender ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Scheune sowie einem anschließenden Wohngebäude und an der südlichen Raiffeisenstraße ein Bürogebäude in dem ehemals die Raiffeisenbank ansässig war.

Im rückwärtigen Bereich entlang des Radwanderweges befindet sich drei große landwirtschaftliche Lagerhallen. Durch eine innerbetriebliche Umstrukturierung der HaGe stehen die Flächen im Plangebiet nun für eine gemeindliche Nutzung sowie zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers zur Verfügung. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Gehölz-/Knickstruktur entlang des ehemaligen Bahndammes und heutigen Radwanderweges begrenzt.

Nördlich, westlich und südlich befinden sich überwiegend Wohnhäuser, auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße auf Höhe des Plangebiets der ehemalige EDEKA-Lebensmittelmart. Im Kreuzungsbereich südlich der Poststraße und westlich der Eichedeer Straße besteht ein Gasthof mit Gastronomie sowie einer Kegelbahn. Nordöstlich des

Plangebiets im rückwärtigen Bereich zur Hauptstraße liegt das weiterhin durch die team agrar AG genutzte restliche Gewerbegrundstück.

Ungefähr 200 m südlich ist die Grundschule Mollhagen und ca. 300 m nördlich der bisherige Standort der örtlichen Feuerwehr angeordnet.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Ziel eine lebendige Ortsmitte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Lebensmittelversorgung im Sinne der zentralörtlichen Versorgungsfunktion umzusetzen. Es soll u. a. eine bauleitplanerische Vorbereitung eines großflächigen Supermarktes erfolgen. Durch die Schließung des bisherigen ortsansässigen und nicht mehr zeitgemäßen Lebensmittelmarktes Anfang 2023 verfügt die Gemeinde Steinburg in einem Radius von ca. 12 km keinen anderen Nahversorger. Der Ortsteil Mollhagen, seit 2019 als ländlicher Zentralort eingestuft, hat gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein die raumordnerische Aufgabe, überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu entwickeln, zu sichern und zu stärken (vgl. Kap. 3.1).

Des Weiteren hat die Gemeinde für die zukünftige Siedlungsentwicklung 2019 ein Ortsentwicklungskonzept (vgl. Kap. 3.2) erarbeitet, in dem zusammen mit den Bürger*innen die Entwicklung einer neuen Ortsmitte mit einem Lebensmittelmarkt mit weiteren ortsverträglichen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, einem Dorfgemeinschafts- haus sowie neuer Feuerwehrwache als Maßnahme definiert wurde. Die neue Ortsmitte soll viele Funktionen der Nahversorgung und Daseinsvorsorge zentral bündeln und somit zusammen mit einem neuen Dorfplatz sozialer Treffpunkt in der Gemeinde werden.

Das bisherige Feuerwehrgebäude entspricht weder in funktioneller noch in baulicher Sicht den aktuellen Anforderungen, wodurch ein Neubau erforderlich wird. Der bisherige Standort ist aufgrund der geringen Größe dafür nicht geeignet. Unter anderem sollen in einem neuen Feuerwehrgerätehaus mindestens vier Feuerwehrfahrzeuge Platz finden und es soll über moderne Sozialräume verfügen.

Mit der Modernisierung der vorhandenen Feuerwehr soll auch dem § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz- BrSchG) entsprochen werden, wonach die Gemeinden „... als Selbstverwaltungsaufgabe zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes und der Technischen Hilfe den örtlichen Verhältnissen angemessene leistungsfähige öffentliche Feuerwehren zu unterhalten ...“ haben.

Die Freiwillige Feuerwehr übernimmt, neben der wichtigen Funktion beim vorbeugenden bzw. abwehrenden Brandschutz im Gemeindegebiet, als alteingesessene Institution der Gemeinde auch eine wichtige Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde.

Gleichzeitig ist im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes der Wunsch nach einem Dorfgemeinschafts- haus für öffentliche sowie private Veranstaltungen geäußert worden. Zusammen mit dem der neuen Feuerwehr können sich im Rahmen von Veranstaltung sowie der teilweise gemeinsamen Nutzung von Räumlichkeiten neue Synergien bilden und weiter den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde stärken.

Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer neuen Ortsmitte mit einem Dorfplatz sowie den umgebenden Nutzungen eines großflächigen Lebensmittelmarktes, eines Dorfgemeinschafts-

hauses sowie eines neuen Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Gemeinde Steinburg der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 aufgestellt.

Standortalternativenprüfung

Mit den durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Vorhaben sollen zwei Maßnahmen aus dem OEK (vgl. Kap. 3.2) als Schlüsselprojekt im Rahmen der geordneten gemeindlichen Siedlungsentwicklung planerisch vorbereitet werden. Unter Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes die Entwicklung einer neuen Ortsmitte erarbeitet und dafür der Standort auf dem ehemaligen Raiffeisengelände ausgewählt. Diese Planungen wurden anschließend in einem städtebaulichen Rahmenplan konkretisiert.

Mit der Entwicklung der neuen Ortsmitte soll ein zentraler sozialer Treffpunkt sowie Versorgungsbereich geschaffen werden. Die zentrale Lage im Ort spielt dabei eine wichtige Rolle. Durch die kurzen Wege wird eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb des Ortsteils und der Gemeinde ermöglicht und zusätzlich der nicht motorisierte Individualverkehr (NMIV) gefördert. Gleichzeitig können durch die sehr gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz die gesetzlichen Hilfsfristen der Feuerwehr gewährleistet werden.

Vor dem Hintergrund der oben genannten Argumentation ist eine Standortalternativenprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung aus Sicht der Gemeinde durch die bisher vollzogenen Planverfahren von Ortsentwicklungskonzept und städtebaulichen Rahmenplan nicht erforderlich.

3 Übergeordnete Planungen

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen. Derzeit werden die Regionalpläne fortgeschrieben und der 1. Entwurf liegt derzeit im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit aus.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2021) sowie der Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein (1998) bilden den übergeordneten raumordnerischen Planungsrahmen. Die Regionalpläne im Land Schleswig-Holstein werden zurzeit neu aufgestellt.

Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 (LEP 2021) ist der Ortsteil Mollhagen der Gemeinde Steinburg als ländlicher Zentralort im Ordnungsraum Hamburg eingestuft. Zentrale Orte sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und als solche zu sichern und zu stärken¹.

Zudem dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher*innen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur

¹ LEP SH 2021, 3.1 3Z

den zentralen Orten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.² Mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes innerhalb des ländlichen Zentralortes wird dem landesplanerischen Zentralitätsgebot entsprochen.

Aufgrund der großen Entfernung zu anderen Zentralen Orten sind durch die Planung keine Auswirkungen auf andere Nahversorgungsbereich zu erwarten.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird den landesplanerischen Zielen entsprochen.



Abb. 1: Ausschnitt Landesentwicklungsplan 2021 mit Kennzeichnung des ländlichen Zentralorts Steinburg (OT Mollhagen) in magenta

Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan SH für den Planungsraum I ist die Gemeinde Steinburg noch ohne zentralörtliche Funktion dargestellt, die Einstufung als ländlicher Zentralort gemäß dem LEP 2021 ist im wirksamen Regionalplan noch nicht umgesetzt jedoch wirksam.

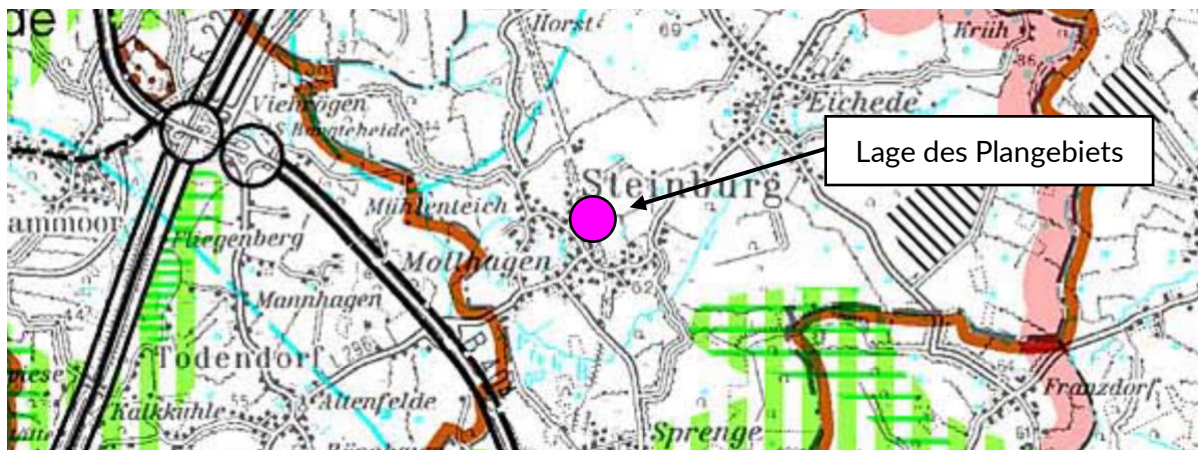


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Schleswig-Holstein Planungsraum I (1998) mit Kennzeichnung des Plangebiets

Bis zum 09.11.2023 konnten Stellungnahmen zum 1. Entwurf des neuen Regionalplanes für den Planungsraum III (2022) abgegeben werden. Aufgrund des noch am Anfang stehenden Verfahrens und der fehlenden Abwägung der entgangenen Stellungnahmen können die Vorgaben des neuen Regionalplanes nicht als „Ziele in Aufstellung“ betrachtet werden und hat

² LEP SH 2021, 3.10.3Z

somit nur informativen Charakter. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die nachfolgenden regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich ihrer Aktualität und Wirksamkeit geprüft und ggf. in der Begründung entsprechend als „Ziele in Aufstellung“ ergänzt.

Im 1. Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III ist die Gemeinde Steinburg mit dem Ortsteil Mollhagen als ländlicher Zentralort dargestellt (vgl. Abb. 3).

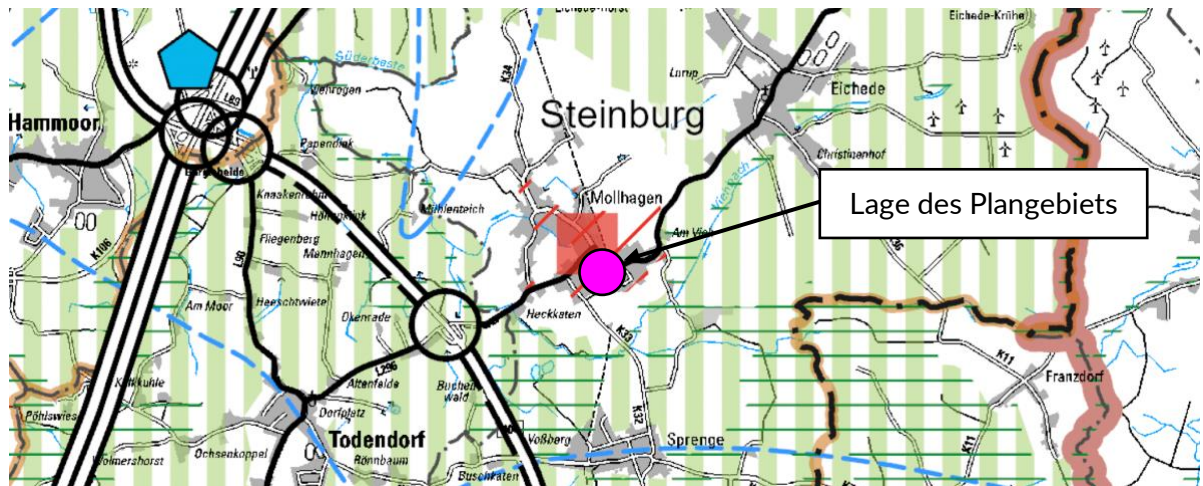


Abb. 3: Ausschnitt 1. Entwurf Regionalplan Planungsraum III (2023) mit Kennzeichnung des Plangebiets

3.2 Gemeindliche Planungen

Als Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Steinburg wurde ein **Ortsentwicklungskonzept** für die Gemeinde sowie darauf aufbauend ein **städtebaulicher Rahmenplan für den Ortsteil Mollhagen** erarbeitet.

Ortsentwicklungskonzept (OEK)

Das Ortsentwicklungskonzept wurde 2019 unter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet und durch die Gemeindevertretung im September 2019 beschlossen.

In dem Konzept ist die Maßnahme **M09 „Schaffung des Ortskerns in Mollhagen“** definiert. Demnach soll der neue Ortskern zentral im Bereich der Raiffeisenstraße realisiert werden. Er soll verschiedene Nutzungen vom Lebensmitteleinzelhandel bis zu einem gastronomischen Angebot sowie ergänzende (Dienstleistungs-)Angebote beinhalten. Zusätzlich soll ein neuer (begrünter) Dorfplatz als sozialer Treffpunkt geschaffen werden. Die Maßnahme ist im Rahmen des Ortsentwicklungskonzept als Schlüsselprojekt angegeben.

Eine weitere Maßnahme ist **M10 „Neubau Feuerwehrhaus und Gemeinschaftshaus Mollhagen“**. Die bestehende Feuerwehr erfüllt funktionell und baulich nicht mehr die gesetzlichen Anforderungen, wodurch ein Neubau erforderlich ist.

- Das Gemeinschaftshaus soll einen Saal mit Küche / gastronomischer Nutzungsmöglichkeiten sowie weitere große und kleine multifunktionale Räume, die sowohl öffentlich als auch privat genutzt werden können, enthalten.
- Um dem Wunsch nach Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft sowie für Vereine und Verbände nachzukommen und den Bewohner*innen einen Treffpunkt mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten zu bieten, ist der Bau eines Gemeinschaftshauses in Kombination mit einem neuen Feuerwehrhaus am Standort des neuen Ortskerns zu errichten und somit als zentraler Treffpunkt für die Bürger*innen in der Gemeinde zu dienen.

Gleichzeitig werden im Übersichtsplan (vgl. Abb. 4) Flächen zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung östlich dargestellt, um den raumordnerischen Anforderungen eine ländlichen Zentralortes mit der Bereitstellung von Bauflächen zu entsprechen. Dadurch wird die neue Ortsmitte auch im Osten siedlungsstrukturell eingerahmt und bekommt somit eine noch größere Bedeutung im Ort.

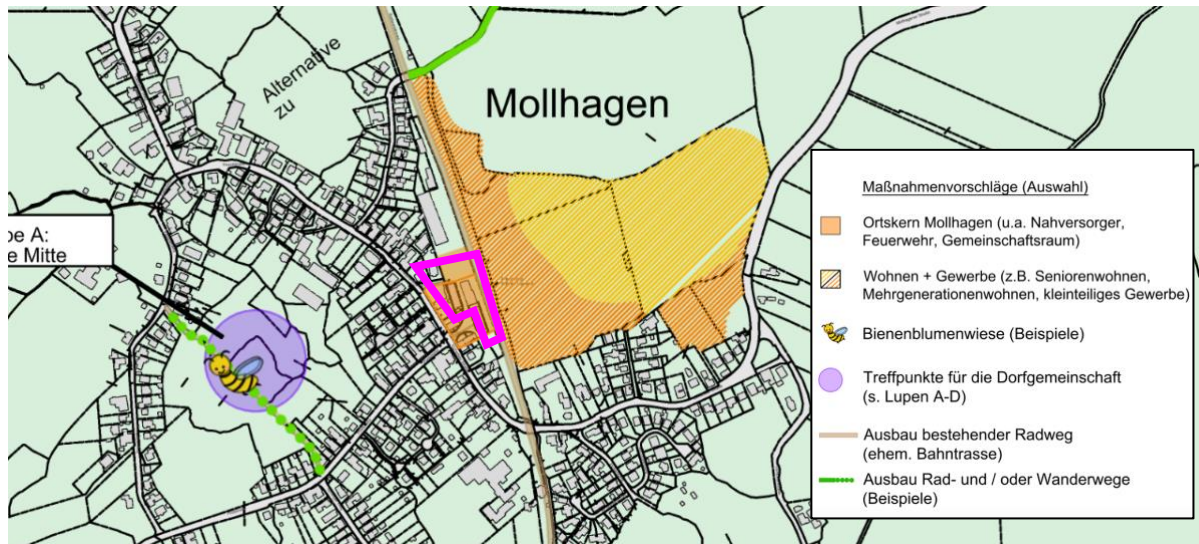


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Steinburg mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Steinburg, 2019, Büro BCS, Lübeck; ohne Maßstab)

Mit der vorliegenden Planung soll die Umsetzung der Maßnahmen M09 und M10 planungsrechtlich vorbereitet werden und entspricht somit den Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes.

Städtebaulicher Rahmenplan Mollhagen



Abb. 5: Ausschnitt der Variante I des städtebaulichen Rahmenplans mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan der Gemeinde Steinburg Ortsteil Mollhagen, Architektur+Stadtplanung, 2020; ohne Maßstab)

Basierend auf den Ergebnissen des Ortsentwicklungskonzepts wurde 2021/22 ein städtebaulicher Rahmenplan für die Ortserweiterung Mollhagen erarbeitet. Ziel des Rahmenplans ist eine siedlungsstrukturell sinnvolle und nachhaltige Abrundung für die Ortserweiterung mit einem bedarfsorientierten Wohngebiet sowie auch ein ortsverträgliches Gewerbegebiet.

Der Rahmenplan berücksichtigt die Planungen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Vorhaben

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinburg sollen folgende Vorhaben der neuen Ortsmitte planungsrechtlich vorbereitet werden (vgl. Abb. 6):

1. Großflächiger Lebensmittelmarkt

Im Norden des Geltungsbereichs soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² zzgl. 500 m² Lagerfläche und Nebenräume entstehen. Zusätzlich ist eine kleinere in dem Gebäude integrierte Ladenfläche mit ca. 140 m² für eine Bäckerei / Café vorgesehen. Das Gebäude befindet sich dabei in Nord-Süd-Ausrichtung an der Hauptstraße. Der Haupteingang ist zu den im rückwärtigen Bereich zum Radwanderweg hin befindlichen 81 Kundenparkplätzen ausgerichtet. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes soll im Norden des Gebäudes erfolgen. Die kleinere Ladenfläche orientiert sich zum zukünftigen Dorfplatz südlich angrenzend, sodass hier auch einen Bereich für eine Außengastronomie / Café vorgesehen werden soll.

Auf diese Weise können die gemeindlichen Ziele einer Belebung der Ortsmitte und deutlichen Verbesserung der Versorgung in der Gemeinde realisiert werden sowie gleichzeitig Synergien zwischen Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr und Lebensmittelmarkt entstehen.

Der Lebensmittelmarkt soll für den Kfz-Verkehr von Norden über die als öffentliche Straße auszubauende Raiffeisenstraße erschlossen werden, die zukünftig auch die östlich des Radwanderwegs geplante wohnbauliche Siedlungserweiterung mit erschließen soll. Dafür ist der Kreuzungsbereich Hauptstraße / Raiffeisenstraße entsprechend zu ertüchtigen (vgl. Kap. 6). Die Raiffeisenstraße soll zusätzlich den gewerblichen Verkehr des weiterhin bestehenden Landhandelbetriebes team agrar AG aufnehmen.

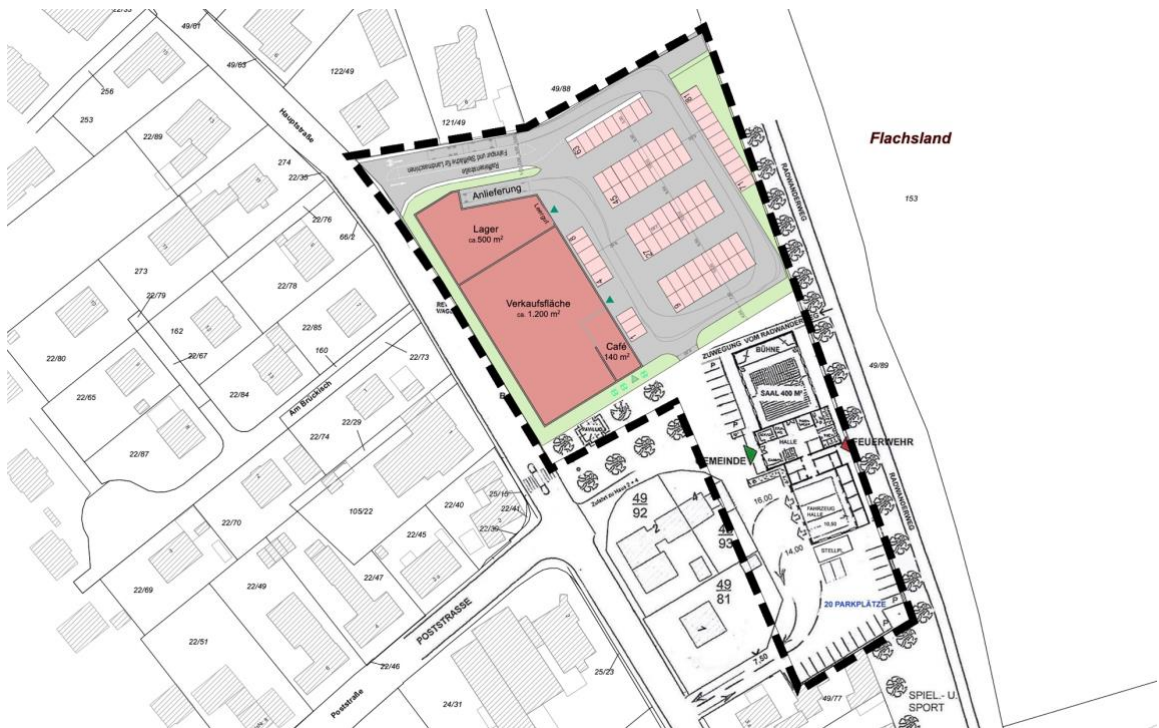


Abb. 6: Zusammenzeichnung der vorläufigen Vorhabenplanungen des Lebensmittelmarktes im Norden und Neubaus Dorfgemeinschaftshauses + Feuerwehr im Süden mit Geltungsbereich (Quelle: rontec GmbH und Gemeinde Steinburg; ohne Maßstab)

2. Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus

Das Dorfgemeinschaftshaus soll baulich zusammen mit dem neuen Feuerwehrhaus entwickelt werden um räumliche und soziale Synergien zu entwickeln und zu stärken. Hinsichtlich der konkreten hochbaulichen Planung ist eine funktionelle und verkehrliche Trennung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Feuerwehr erforderlich.

Das **Dorfgemeinschaftshaus** beinhaltet einen multifunktionalen teilbaren Veranstaltungssaal mit Bühne und Platz für bis zu 400 Personen. Zudem sollen weitere Räumlichkeiten für Vereine und der Öffentlichkeit (z.B. Seminarraum, musikalischer Proberaum) zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Der Eingang orientiert sich zum Dorfplatz hin. Die Erschließung erfolgt voraussichtlich über die nördliche Raiffeisenstraße und dem Parkplatz den Lebensmittelmarktes.

Das neue **Feuerwehrgerätehaus** soll den aktuellen baulichen, funktionellen und gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Dabei soll zukünftig Platz für bis zu vier Einsatzfahrzeuge geschaffen und den Anforderungen an moderne und in der Regel größere Einsatzfahrzeuge gerecht werden.

Die Erschließung der Feuerwehr muss aus funktioneller Sicht von der Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses getrennt sein, sodass diese über die Zufahrt in der Eichedeer Straße im südlichen Bereich den Plangebiets erfolgen soll. Durch die zentrale Lage im Ort am Hauptknotenpunkt Hauptstraße (K34), Eichedeer Straße (L296) sowie Poststraße (L296) wird ein schnelles Ausrücken der Einsatzfahrzeuge in alle Richtungen und Ortsteile der Gemeinde

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes

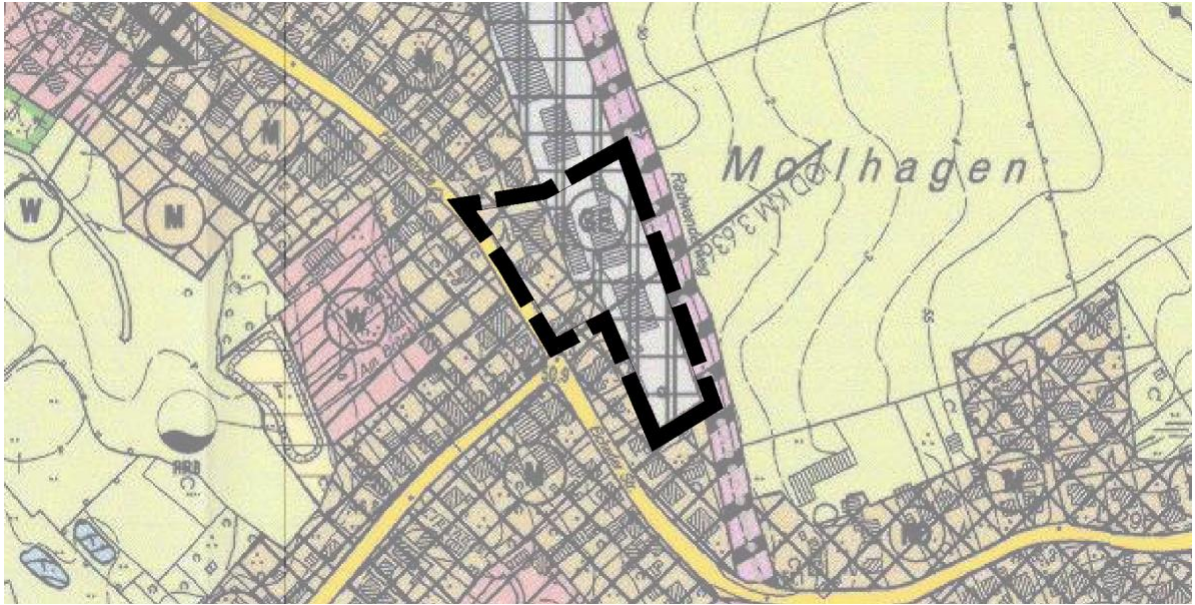


Abb. 7: Bisherige Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (2011) mit Geltungsbereich der 2. Änderung (ohne Maßstab)

In dem seit 2011 wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches als **gewerbliche Bauflächen** im Osten und Süden sowie **gemischte Bauflächen** im Westen an der Hauptstraße dargestellt.

Zukünftige Darstellung

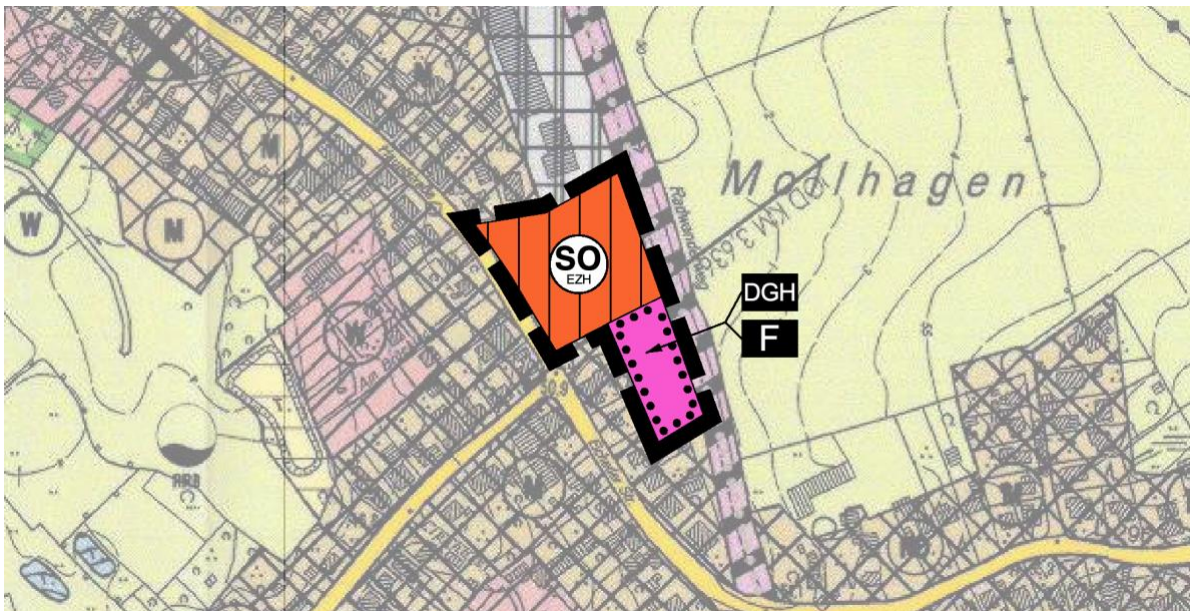


Abb. 8: Zukünftige Darstellung der 2. Änderung, eingefügt in den wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes im Norden sowie eines Dorfgemeinschaftshauses in Kombination mit einer neuen Feuerwehr geschaffen werden.

Entsprechend den beabsichtigten Vorhaben wird im nördlichen Bereich ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und im südlichen Bereich **Flächen für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ und „Feuerwehr“ dargestellt.

5 Natur und Landschaft

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im baulichen Zusammenhang und eine gewerbliche bebaute Brachfläche. Die Gebäude müssen für die beabsichtigten Nutzungen abgerissen werden. Mittig im Plangebiet zwischen der ehemaligen Raiffeisenbankfiliale und den Lagerhallen befindet sich eine ortsbildprägende Baumgruppe aus mehreren großen Laubbäumen. Der Erhalt dieser Bäume ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Radwanderweg, der durch ein Gehölzstreifen / Knick vom Plangebiet abgegrenzt wird. Die Gehölze sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Artenschutz

Bei Einhaltung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit europäisch besonders oder streng geschützter Arten ausgeschlossen werden.

Weitere Konkrete Aussagen zur Betroffenheit europäisch geschützter Arten bei Realisierung der Planung sowie erforderliche Aussagen zu Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 26 ergänzt.

6 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Hauptstraße (K34) sowie der Eichedeer Straße (L296) erschlossen. Im Übergang zwischen der Hauptstraße und der Eichedeer Straße bindet die Poststraße (L296) an, über die die B404 (2 min) sowie die BAB A1 (5 min) erreicht wird.

Der nördliche Bereich des Plangebiets mit dem Lebensmittelmarkt sowie dem Dorfgemeinschaftshaus soll über die nördliche Raiffeisenstraße, die im Nordwesten des Plangebiets an die Hauptstraße anbindet, erschlossen werden. Die Raiffeisenstraße soll dabei so ertüchtigt werden, dass über diese Straße auch die verbleibende gewerblichen Nutzung nördlich sowie die geplante wohnbauliche Siedlungsentwicklung östlich des Plangebiets erschlossen wird.

Die Feuerwehr im südlichen Plangebiet soll eine eigenständige Zufahrt im südlichen Plangebiet im Bereich der Eichedeer Straße erhalten, sodass keine Behinderungen bei der An- und Abfahrt von Einsatzfahrzeugen durch andere Nutzungen entstehen.

Der Kundenparkplatz für den Lebensmittelmarkt befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die benötigten Stellplätze für das Dorfgemeinschaftshaus und die Feuerwehr werden jeweils separat hergestellt.

Des Weiteren ist die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle für die Ortsmitte im Bereich des Dorfplatzes beabsichtigt. Somit soll neben dem nichtmotorisierten Individualverkehr (u.a. Fuß und Rad) aufgrund der zentralen Lage im Ort und kurzen Wege auch der ÖPNV gefördert werden. Im Rahmen der weiteren Planung ist die Einrichtung einer Bushaltestelle mit den zuständigen Behörden und Busunternehmen abzustimmen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll ein Verkehrsgutachten erarbeitet werden, in dem verkehrsgerechte Abwicklung der durch die Planung im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungserweiterung gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan entstehenden Verkehre nachgewiesen wird. Zudem ist auch entsprechend den gesetzlichen Anforderungen die Feuerwehrezufahrt zu prüfen.

7 Emissionen und Immissionen

Durch die Planung sind Lärmimmissionen an der umgebenden Wohnbebauung zu erwarten. Insbesondere sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Lärmemissionen

- durch die vom Lebensmittelmarkt erzeugten Verkehre,
- der Anlieferungszone, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen befindet sowie
- durch das An- und Abfahren von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr

durch ein Lärmgutachten zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu treffen.

8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch das gemeindliche Netz. Ein Entwässerungsantrag ist mit dem Bauantrag zu stellen.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Entwässerungskonzept inkl. der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein (A-RW1) erarbeitet.

Wärme- und Stromversorgung

Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt durch die Trave Netz AG.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Trave Netz AG.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) sichergestellt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

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 Grundsatz der Löschwasserversorgung soll aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/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 und ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

9 Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel

Denkmalschutz

Zur Zeit liegen keine Hinweise auf Bodendenkmale im Geltungsbereich vor.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Im Altlasteninformationssystem des Kreises Stormarn wird die Fläche aufgrund der ehemaligen Nutzung als Bahnhof und durch ein Fuhrunternehmen als möglicher altlasten-relevanter Bereich geführt. Im Vorfeld zum Flächennutzungsplan wurden eine Historische Erkundung sowie eine orientierende Erkundung des Plangebiets hinsichtlich einer Altlastenbelastung durchgeführt (vgl. Anlagen zur Begründung).

Es wurden Untersuchungen von Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben auf nutzungsspezifische Schadstoffe sowie Untersuchungen des Oberbodens gemäß BBodSchV durchgeführt.

Im Ergebnis wurden lokale Belastungen mit Altlasten im Bereich der Raiffeisenstraße 1 und Hauptstraße 2 festgestellt werden. Weitere Details sind den o. g. Gutachten in der Anlage zur Begründung zu entnehmen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zum Schutz des Bodens, des Wassers sowie des Menschen und der menschlichen Gesundheit zu treffen.

Kampfmittel

Zum derzeitigen Stand sind liegen keine Hinweise auf kampfmittelbelastete Flächen vor. Die Gemeinde Steinburg liegt gemäß der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind.

10 Flächenangaben

Durch die Planung ergeben sich für den Geltungsbereich gegenüber der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes folgende Änderungen:

	Fläche bisher in ha	Fläche zukünftig in ha	Differenz in ha
Gewerbliche Bauflächen	0,72	0	-0,72
Gemischte Bauflächen	0,33	0	-0,33
Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	0	0,75	+0,75
Flächen für den Gemeinbedarf	0	0,30	+0,30
Geltungsbereich gesamt	1,05	1,05	-

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum Entwurf ergänzt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Steinburg am ____ gebilligt.

Steinburg, den

.....
(Der Bürgermeister)