



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 2. Planvorstellungen und Planinhalt

### 3. Naturschutz und Landschaftspflege

### 4. Immissionen

### 5. Ver- und Entsorgung

### 6. Billigung des Erläuterungsberichts

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Die Gemeinde beabsichtigt behutsame bauliche Weiterentwicklungen innerhalb des Ortskörpers von Mollhagen an insgesamt drei Stellen. Die Flächen bieten sich aufgrund ihrer Lage im und am Ortsgefüge für eine Weiterentwicklung an, weiterhin erscheint auch eine Überplanung bereits bebauter Bereiche durch verbindliche Bauleitplanungen angeraten, um klare Rahmenbedingungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den straßennahen Bereichen sicher zu stellen.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung betreibt die Gemeinde die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 12, 13, 14 und 15. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB, nach dem sich die Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln sollen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die betroffenen Teilgebiete werden von Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. Dies entspricht teilweise den bereits bestehenden Nutzungen, insbesondere im Teilgebiet 1.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1998) ordnet die Gemeinde Steinburg dem Ordnungsraum um Hamburg zu. Das südöstliche Gemeindegebiet wird von einem südlich liegenden, vergleichsweise großen Raum mit „besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung“ berührt. Direkt östlich der Ortslage Eichedes beginnt der „ländliche Raum“, dieser wird im Vergleich zu den Ordnungsräumen als grundsätzlich strukturärmer angesehen. Das Plangebiet selbst liegt direkt am äußeren Rande des 10-Km Umkreises um das Mittelzentrum Bad Oldesloe, gleichzeitig der Achsenendpunkt der Hamburger Achse Hamburg-Ahrensburg-Bargteheide-Bad Oldesloe. Textlich wird den Gemeinden außerhalb der Siedlungsachsen ein Entwicklungsspielraum von 20% bis zum Jahre 2010 auf der Basis des Wertes vom 01.01.1995 zugestanden<sup>1</sup>. Dieser Spielraum soll hauptsächlich den örtlichen Bedarf decken und gilt unter den Voraussetzungen, dass Landschaft nicht zersiedelt wird, mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Erschließung vorgenommen werden. Nach den statistischen Angaben betrug die Anzahl der Wohneinheiten (WE) am 31.12.1995 857, der Entwicklungsspielraum (20%) folglich 172 Wohneinheiten. Am 01.01.2000 waren es bereits 925 WE, der Entwicklungsspielraum betrug noch 104 WE, oder rd. 70 Bauplätze.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) liegt Steinburg als Gemeinde ebenfalls im Ordnungsraum um Hamburg außerhalb der Siedlungsachsen. Der südliche Gemeindebereich, etwa südlich und auch östlich der Ortslage Sprenge, ist als regionaler Grünzug aufgezeigt. Kleinere Bereiche südlich von Steinrade und nordöstlich von Sprenge sind als Gebiete „mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Südöstlich Eichedes ist ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen ausgewiesen. Etwa 1,0 km westlich der Ortslage Eichede beginnt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz, es liegt allerdings zu etwa 70% auf Lasbeker Gemeindegebiet im Nordwesten. Für das Plangebiet ist lediglich die Zugehörigkeit zum Nahbereich Bad Oldesloes aufgezeigt. Textlich werden die Entwicklungsziele des Landesraumordnungsplanes wiedergegeben. Der Ortsteil Mollhagen wird aufgrund seiner guten Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen erwähnt, dies soll bei weiteren gemeindlichen Entwicklungen berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung werden gleiche Aussagen wie im Landesraumordnungsplan getroffen.

<sup>1</sup> vgl. Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein, 1998, S. 57

Das Landschaftsprogramm (Mai 1999) ordnet das gesamte Gemeindegebiet Steinburgs einem Bereich mit „besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ zu. Weitere Darstellungen finden sich für den Bereich nicht. Die Sonderkarte für Förderungsgebiete der Biotop-Programme im Agrarbereich zeigt für große Bereiche südlich Eichedes sowie östlich von Mollhagen Förderungsgebiete auf.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) zeigt für die Teilbereiche und deren nähere Umgebung keine Eintragungen.

Der gemeindliche Landschaftsplan wurde kürzlich festgestellt und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Im Bestandsplan werden neben den bestehenden Bebauungen der drei Teilbereiche lediglich siedlungszugehörige Grünlandnutzungen aufgezeigt. Angrenzende Biotopstrukturen sind beim Teilgebiet 1 Knicks, beim Teilgebiet 2 ein Röhrriechtbestand und beim Teilgebiet 3 ein extensiv genutzter Garten.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für die Teilgebiete geeignete Flächen für Siedlungsentwicklung. Beim Teilgebiet 1 ist darauf zu achten, dass die grüne Mitte Mollhagens nicht ihre Verbindung zur freien Landschaft verliert und die anstehenden Niederungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Beim Teilgebiet 2 soll ein Abstand zum RRB eingehalten werden. Teilgebiet 3 soll behutsam entwickelt werden, der Altbaumbestand soll dabei erhalten werden.

## 2. Planvorstellungen und Planinhalt

Für die Gemeinde Steinburg wurden für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Mollhagen, Sprenge und Eichede getrennte Flächennutzungspläne aufgestellt. Für den OT Mollhagen gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Darin werden die Flächen der drei Teilgebiete als Dorfgebiet und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde strebt neben der Anpassung der Flächennutzungsplandarstellungen an die tatsächlichen Flächennutzungen eine behutsame bauliche Entwicklung von inneren Freiflächen innerhalb und am Rande des Ortskörpers an und möchte somit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Im einzelnen kommt es zu folgenden Darstellungsänderungen in den einzelnen Teilgebieten:

### **Teilgebiet 1 (ca. 2,9 ha):**

Der bebaute Bereich entlang der Straße ist bereits weitgehend im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Diese Darstellung wird von Dorfgebiet in Wohnbaufläche geändert, da entfallende Wirtschaftsgebäude durch Wohnbebauung ersetzt wurden und dies dem Gebietscharakter entspricht. Weitere Bereiche sind bereits wohnbaulich genutzt, im Flächennutzungsplan jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Flächenanteil wird entsprechend der Bestandsnutzung in Wohnbauflächen geändert. Bei den verbleibenden Flächen handelt es sich rückwärtige Grundstücksbereiche und kleinere Freiflächen zwischen der bestehenden Bebauung. Entsprechend der geplanten Vervollständigung der straßennahen Bebauung werden diese Teilflächen ebenfalls von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. Entlang eines 20 m breiten Streifens vom Fahrbahnrand der L 296 sind keine Hochbauten, Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur L 296 nicht errichtet werden.

#### **Teilgebiet 2 (ca. 0,9 ha):**

Die bereits bebauten Bereiche sind tlw. im bestehenden Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Dieser Anteil wird entsprechend der bestehenden Nutzung von Dorfgebiet in Wohnbaufläche geändert. Die verbleibende Fläche, wird, entsprechend der geplanten Nutzung, von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. In der verbindlichen Bauleitplanung wird für den Grünlandbereich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

#### **Teilgebiet 3 (ca. 2,2 ha):**

Teilgebiet 3 wird insgesamt von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. Im Bestand werden bereits einige Grundstücke wohnbaulich genutzt (südwestlicher Bereich). Für die bestehende Grünlandnutzung von knapp einem Hektar wird in der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die erforderlich werdenden Ausgleichsflächen für die vorbereiteten Eingriffe werden extern an geeigneter Stelle realisiert. Die Gemeinde prüft zurzeit die Möglichkeiten und hat eine Fläche am nördlichen Ortsrand von Eichede ins Auge gefasst. Dort existiert bereits ein Biotopkomplex, geplant ist dort die Vorlagerung von Sukzessionsflächen sowie die Ergänzung bestehender Knickstrukturen. Ziel ist es dort, die Biotopqualität zu erhöhen, Naturschutzfläche zu vergrößern und eine Anbindung an nahe gelegene Biotopstrukturen zu erreichen.

### **3. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Eignung der für bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen wurde bereits unter der Darstellung der übergeordneten Planungen aufgezeigt.

Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Mollhagen werden planungsrechtlich in allen drei Teilgebieten Eingriffe nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Eingriffe naturschutzfachlich zu bewerten und angemessene Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.

Im Teilgebiet 1 wird eine Knickverschiebung erforderlich, ein Teil des Ausgleichserfordernisses kann innergebietlich abgeleistet werden. Die verbleibende Knickneuanlage wird extern, voraussichtlich zusammen mit anderen Ausgleichsmaßnahmen am nordwestlichen Ortsrand von Eichede realisiert. Im südlichen Änderungsbereich liegt eine kleine Fläche mit Grünlandnutzung, eine verbindliche Bauleitplanung existiert hierfür noch nicht. Für die Teilfläche ist ebenfalls eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, sofern sie nicht baurechtlich nach § 34 BauGB beurteilt wird.

Im Teilgebiet 2 und 3 wird naturschutzfachlich Ausgleich erforderlich, dieser soll ebenfalls an beschriebener Stelle (nordwestlich Eichede) verwirklicht werden. In allen Fällen wird in der verbindlichen Bauleitplanung ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege detailliert abgearbeitet werden.

Die Flächen liegen nicht im Landschaftsschutz.

Die übrigen Flächen der Teilgebiete sind im Bestand entsprechend der beabsichtigten Flächenutzungsplandarstellung bereits vorhanden bzw. nach § 34 BauGB bebaubar, ein Eingriffs-sachverhalt liegt daher dort nicht vor und wird auch nicht vorbereitet.

Im Plangebiet finden sich außer Knicks keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

#### **4. Immissionen**

##### Verkehrslärm

Die Teilgebiete 2 und 3 der Flächennutzungsplanänderung werden von Verkehrslärm betroffen, in der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, Untersuchungen liegen z.T. bereits vor bzw. werden erarbeitet.

##### Landwirtschaft

Nördlich des Teilgebietes 1 liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Planungen vorbereitet, die an den Betrieb heranrücken. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes sind durch die bereits direkt angrenzenden Wohngebäude bereits eingeschränkt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 direkt gegenüber der Hofstelle wurden seitens der Landwirtschaftskammer keine Anregungen vorgebracht.

##### Gewerbe

Das Teilgebiet 2 wird von Gewerbelärm berührt, Untersuchungen laufen zurzeit, erforderlichenfalls werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

##### Sport

Angrenzend an das Teilgebiet 3 befindet sich die Schule Mollhagen mit Schulsportanlagen. Diese Einrichtungen werden ausschließlich im Rahmen des Schulunterrichts benutzt. Vereinssport findet nicht statt. Diese Immissionen sind regelmäßig hinzunehmen. Im übrigen rückt die geplante Bebauung nicht direkt an das Schulgelände heran. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind bereits mit Wohngebäuden bebaut.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Steinburg über den Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung der Gemeinde Steinburg im Ortsteil Mollhagen erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Nördlich der Poststraße befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Für die zusätzlich anfallenden Mengen unbelasteten Oberflächenwassers aus den Bebauungsplänen Nr. 14 und 15 ist tlw. eine Ableitung in dieses Regenrückhaltebecken vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Kapazitäten geprüft. Sofern Maßnahmen am Regenrückhaltebecken notwendig sind, werden diese durchgeführt..

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Anlage der Gemeinde Steinburg im OT Mollhagen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schlesweg sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg zu erfragen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom. Für die neue Bebauung ist das Verlegen von neuen Leitungen erforderlich, vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist zwecks Koordinierung der Leitungsarbeiten frühzeitig eine Einbindung der Telekom AG erforderlich.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

## 6. Billigung des Erläuterungsberichts

Der Erläuterungsbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Mollhagen wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 15.10.2001 gebilligt.

Steinburg, 20. 2. 02

Planverfasser:




*Harald Hill*  
Bürgermeister

PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER