

# Gemeinde Steinburg

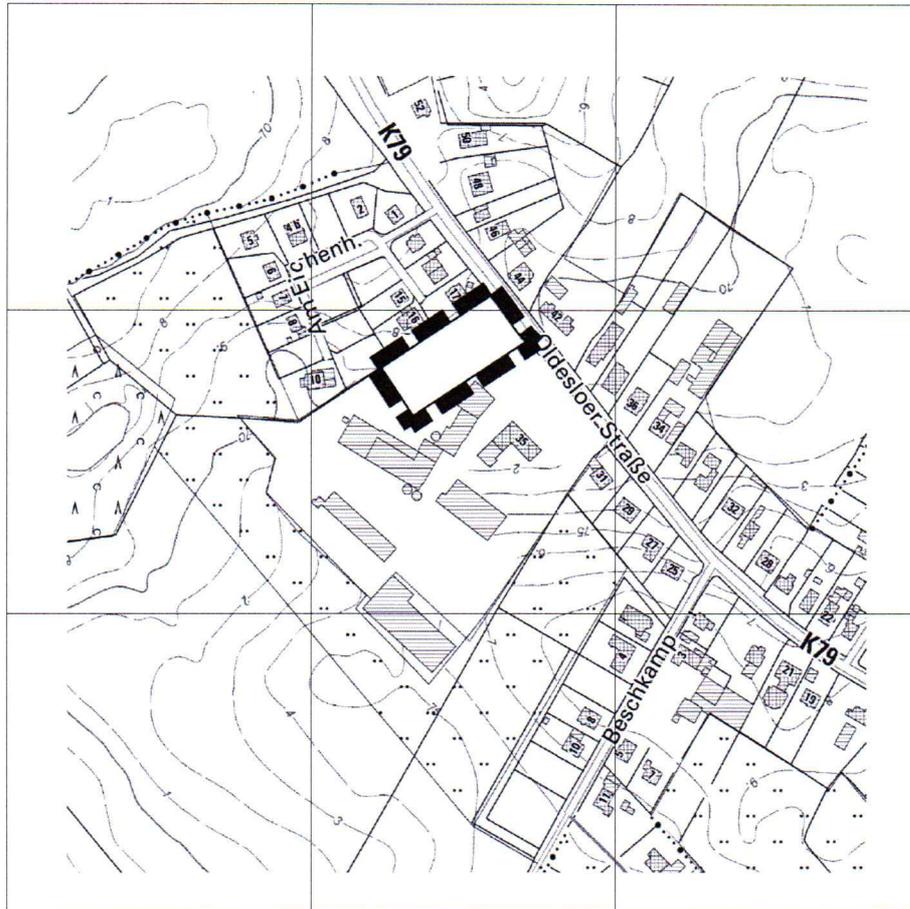
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung

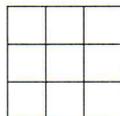
Gebiet: OT Eichede, westlich Oldesloer Straße

### Begründung

Planstand: 3. Sitzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
1.4.	Plangebiet.....	6
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	7
3.	Alternative Planungsüberlegungen .....	8
4.	Planinhalt .....	9
4.1.	Städtebau .....	9
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	10
4.3.	Immissionen.....	10
4.4.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung .....	11
5.	Ver- und Entsorgung.....	11
6.	Wasserwirtschaft .....	13
7.	Kosten.....	14
8.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	14
9.	Archäologie.....	17
10.	Billigung der Begründung .....	18

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Dem Planungsanlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt die Modifizierung des bereits bestehenden Baurechtes an dieser Stelle zugrunde. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 ermöglicht bereits die Errichtung von Wohnbebauung auf Flächen ehemaliger Stallanlagen. Der Geltungsbereich bleibt zunächst Teilbereich der Betriebsfläche des landwirtschaftlichen Betriebes, welcher langfristig umstrukturiert werden soll. Insofern stellt die vorliegende Planung einen Teilbereich eines langfristig angelegten Prozesses dar, in dessen Verlauf weitere Umwidmungen der Betriebsflächen mit dem Schwerpunkt dörfliches Wohnen vorgenommen werden können.

Mit Anpassung des bestehenden Baurechtes soll dem örtlichen Bedarf der Gemeinde Steinburg an neuen Wohnformen entsprochen werden. Geplant sind drei kleinere Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal fünf Wohneinheiten. Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Wohnbauvorhaben geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche. Durch den Bebauungsplan wird, auch kumulativ mit weiteren derzeit in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren der Gemeinde, eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der **Landesentwicklungsplan** (Fortschreibung 2021) ordnet die Gemeinde Steinburg dem Ordnungsraum um Hamburg zu und weist den OT Mollhagen als ländlichen Zentralort aus. Der nördliche Teil des Gemeindegebietes liegt innerhalb des 10-km-Umkreises um das Oberzentrum Bad Oldesloe. Westlich grenzt der 10 km-Umkreis des Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ahrensburg an. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme sollen dabei sichergestellt werden und Gewerbe- und Industrieflächen sollen ausreichend vorhanden sein. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen, die als Funktions- und Ausgleichsräume erhalten bleiben sollen. Die Gemeinde Steinburg ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Diese Gebiete sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen besagt, dass in Gemeinden, die dem Ordnungsraum zugeordnet werden, im Zeitraum 2021 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von 15 % gebaut werden dürfen. Der Wohnungsbestand der Gemeinde Steinburg betrug am 31.

Dezember 2020 1.300 Wohnungen, wodurch sich ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis zum Jahre 2036 von 195 Wohnungen ergibt. Abzüglich einer Baufertigstellung im Jahr 2021 ergibt sich ein verfügbarer Rahmen für die Gemeinde Steinburg von 194 Wohnungen bis zum Jahr 2036. Der Ortsteil Mollhagen ist gem. Landesentwicklungsplan als ländlicher Zentralort eingestuft und unterliegt somit nicht dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) und Teilaufstellung Planungsraum III Windenergie (2021) 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 abgebildet. Kleinere Bereiche südlich von Steinrade und nordöstlich von Sprenge sind als Gebiete mit „besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Etwa 1 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. 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.

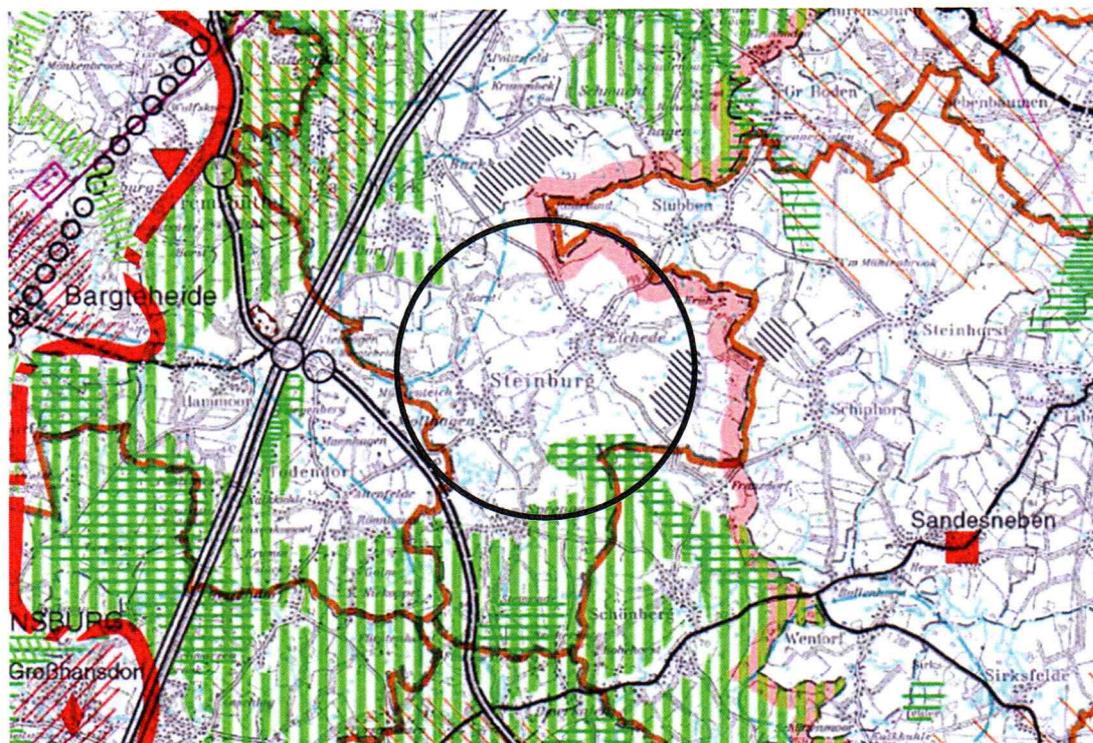


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (1998)

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Fast das gesamte Gemeindegebiet gehört zu einem Bereich mit „besonderer Bedeutung für

die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (2020) stellt große Teile des Landschaftsraumes der Gemeinde Steinburg als Landschaftsschutzgebiet gemäß §26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m §15 LNatSchG dar. Der Süden des Gemeindegebietes gilt als Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion. Im Westen der Gemeinde Steinburg liegt eine Waldfläche >5 ha gemäß ALKIS 2019, teilweise befindet sich diese Fläche innerhalb des Geotops OS 017 Forst Steinburg. Der Nordwesten des Gemeindegebietes liegt innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Steinburg liegt innerhalb einer Verbundachse die Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems kennzeichnet. Östlich des Ortsteils Mollhagen ist klimasensitiver Boden vorzufinden.

Der **Landschaftsplan** (1999) der Gemeinde Steinburg stellt für den Geltungsbereich an der nördlichen Plangebietsgrenze einen Gehölzstreifen (geschützt nach §15b LNatSchG) innerhalb des Plangebietes dar. Der Landschaftsplan übernimmt die Darstellung des Bestandes für die Entwicklungskarte und formuliert keine weiteren Entwicklungsziele für den Geltungsbereich.

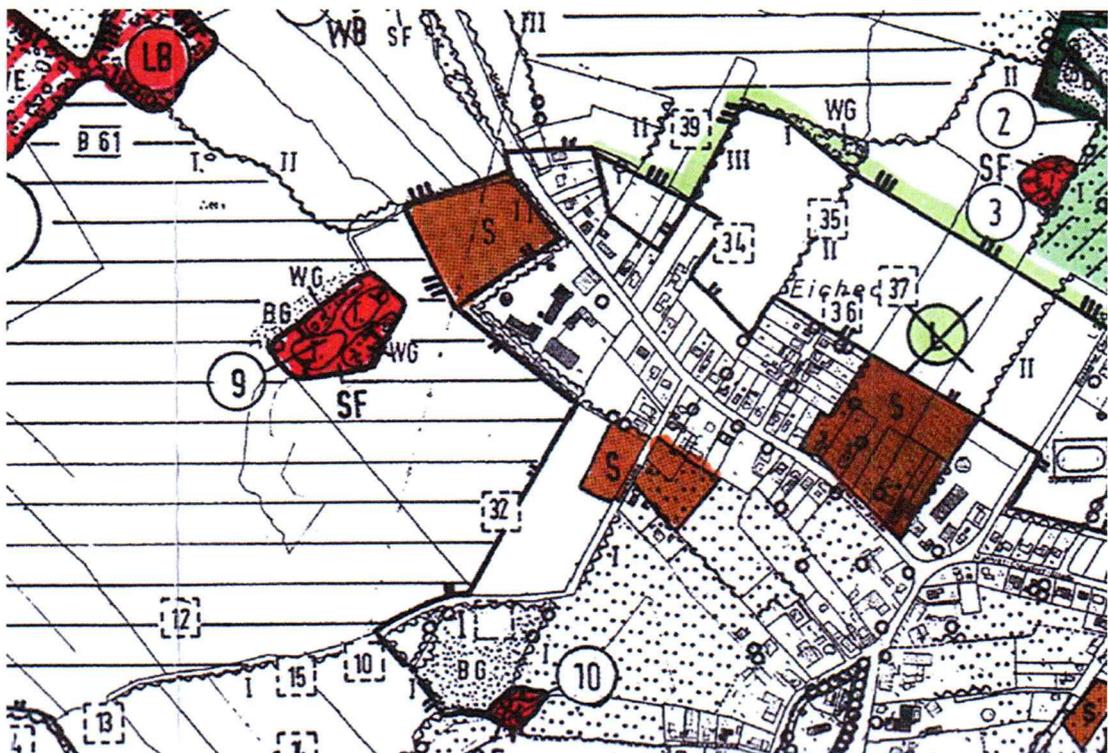


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Steinburg, maßstabslos

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan (2011). Das Plangebiet ist dort bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

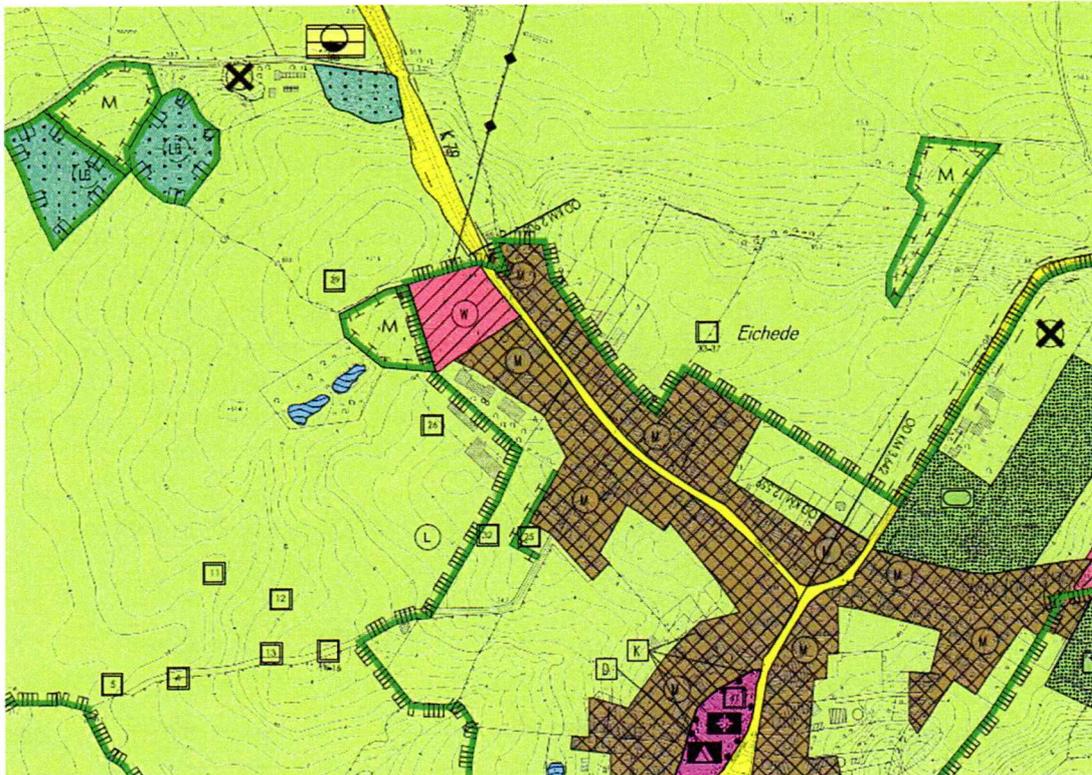


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinburg, maßstabslos

#### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb baulich geprägter Bereiche in der Gemeinde Steinburg im Ortsteil Eichede. Im Norden grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Im Osten grenzt die Oldesloer Straße an den Geltungsbereich. Im Westen und Süden grenzt ein Pferdehaltungsbetrieb an den Geltungsbereich an. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,33 ha. Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Grenze der Flurstücke 3/21, 3/22 und 24.
Im Osten:	Straßenbegrenzungslinie der Oldesloer Str.
Im Süden:	Teilungslinie durch Flurstück 3/5.
Im Westen:	Teilungslinie durch Flurstück 3/5.

---

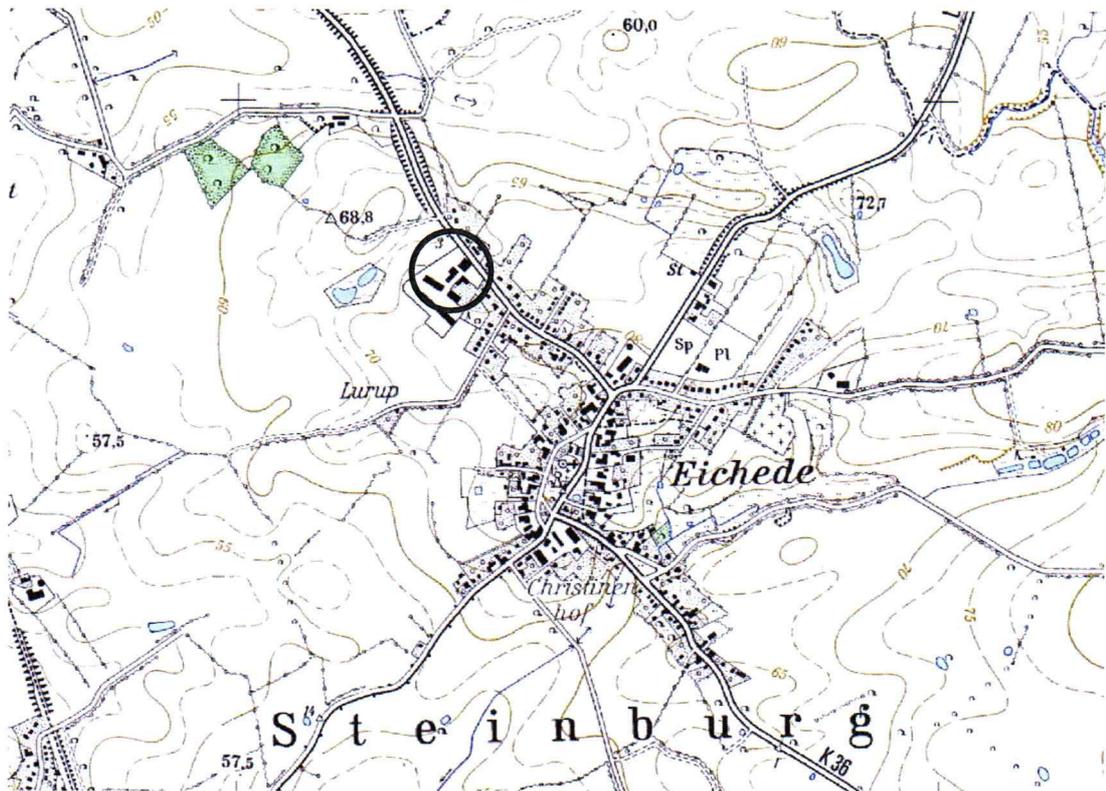


Abb. 4: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Steinburg

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung, ermöglicht die Errichtung dreier Mehrfamilienhäuser mit bis zu jeweils fünf Wohnungen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Steinburg sieht an dieser Stelle bereits ein Dorfgebiet mit drei Baufeldern vor. Mit der vorliegenden zweiten Änderung wird dieser Planungsgedanke aufgegriffen und in Bezug auf die Flächenausnutzung modifiziert. Der Gebietscharakteristik wird weiterhin entsprochen, da der Bebauungsplan Nr. 19 mit seiner ersten Änderung unverändert gültig bleibt und die dorfgbietstypische Nutzungsmischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Betriebsstellen nach wie vor gegeben ist.

Die Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das langfristige Entwicklungskonzept (siehe Abb. 5) des Vorhabenträgers, welches sukzessive umgesetzt wird.

Laut Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn wird für den Amtsbereich Bad Oldesloe-Land ein Bevölkerungszuwachs bei den über 65-Jährigen von 31% prognostiziert, während die Entwicklung bei den 20 bis 64-Jährigen stagniert.

Vor diesem Hintergrund wird der Bedarf an Wohnraum für Personen mit besonderem Wohnbedarf zunehmen. Der Bedarf an Wohnungen bis ca. 60 m<sup>2</sup> in verdichteter Bauweise ist bereits auch in ländlichen Regionen spürbar angestiegen.

Die Gemeinde Steinburg reagiert auf den demografischen Wandel und möchte durch Modifizierung des bereits bestehenden Baurechtes an dieser Stelle dem

örtlichen Bedarf entsprechen. Wobei das Angebot sich nicht ausschließlich an die ältere Bevölkerungsgruppe richtet, sondern auch Jüngere ansprechen soll, um die Entwicklung einer vielfältigen Bewohnerstruktur im Gemeindegebiet zu fördern. Dabei soll die Entwicklung nicht auf einen Ortsteil beschränkt stattfinden, sondern sich durch differenzierte Angebote auf möglichst weite Bereiche des Gemeindegebietes erstrecken.

Die vorrangige Entwicklungsabsicht dieses Teilbereiches liegt daher in der Bereitstellung kleinerer Mietwohnungen.

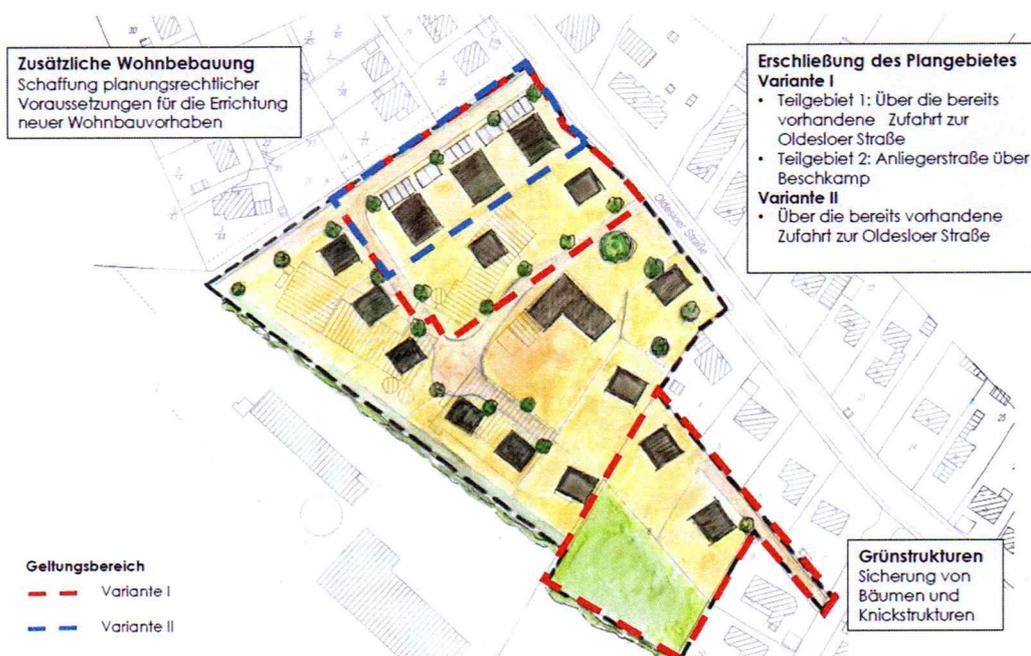


Abb. 5: Konzeptskizze – langfristiges Entwicklungskonzept

Auch wenn die Planung eine Arrondierung des Siedlungsgefüges darstellt, sind durch das Vorhaben Wirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die Erweiterung der Versiegelung, eine Zunahme des Stellplatzbedarfs und ein Heranrücken an Gehölzstrukturen erhöhen den Nutzungsdruck. Durch Schutzvorkehrungen können Beeinträchtigungen jedoch minimiert werden. Unvermeidbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nicht zu erwarten.

### 3. Alternative Planungsüberlegungen

Eine alternative Standortbetrachtung ist nicht erforderlich, da der Standort bereits im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist. Durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 besteht bereits Baurecht für das Plangebiet. Entsprechend der planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde besteht mit der Entwicklung dieser Fläche die Möglichkeit, ein Angebot für den erkennbaren Bedarf an kleineren Wohnungen im Gemeindegebiet bereitstellen zu können. Eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens von derzeit 194 Wohnungen ist auch unter Berücksichtigung der

gleichzeitig im Verfahren befindlichen Bauleitplanungen der Gemeinde nicht zu befürchten.

## **4. Planinhalt**

### **4.1. Städtebau**

Entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde bleibt die Ausweisung eines Dorfgebietes nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zunächst bestehen.

Der Geltungsbereich ist Teil des Betriebes und deshalb im Zusammenhang mit den zulässigen und ausgeübten Nutzungen im gesamten Bereich des festgesetzten Dorfgebietes im Bebauungsplan Nr. 19 zu betrachten. Sofern eine Umwidmung der landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen zu signifikanten Veränderungen der Nutzungsstrukturen führt, wird in einer künftigen Änderung des Bebauungsplanes, eine Änderung des Gebietscharakters erforderlich.

Das Gebiet der 2. Änderung des B-Plans Nr. 19 soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Die unter § 5 Abs.2 4-9 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzung sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die unter § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist ebenfalls unzulässig.

Die bauliche Dichte soll über eine GRZ von 0,3 festgesetzt werden. Dieses Maß erscheint bei dem Grundstückszuschnitt für die Schaffung von Mehrfamilienhäusern ausreichend. Um die prägenden Gestaltungselemente der Umgebung aufzugreifen sind die Fassaden der Hauptgebäude als Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen.

Wohngebäude sind mit zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 10 m zulässig, um die Strukturen der näheren Umgebung zu berücksichtigen, damit sich das Plangebiet nicht als Fremdkörper innerhalb der zusammenhängenden Bebauung entwickelt und somit an die städtebaulichen Bestandsstrukturen anknüpft.

Die gestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO orientieren sich an der Umgebung. Die Dachneigung und Fassadenmaterialien werden ähnlich zu denen der umliegenden Bebauungen festgesetzt. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 30° bis 48° herzustellen.

Die Herstellung von Dachbegrünung ist zulässig. Dachbegrünungen in Form von Grün- und Retentionsdächern tragen zu einer Verbesserung der Verdunstungsrate sowie zur Verzögerung des Regenabflusses bei.

Um die prägenden Gestaltungselemente der Umgebung aufzugreifen sind die Fassaden der Hauptgebäude nur in rotem bis rotbraunem oder rotbuntem Mauerwerk oder hellem Putz zulässig. Garagen und Nebengebäude sind in Materialien und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Die Verwendung von ausschließlich umweltverträglichen Materialien wird hierbei empfohlen. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind grundsätzlich zulässig. Es wird empfohlen, eine künftige Installation von Solarmodulen in der Ausführungsplanung, z. B. im Hinblick auf eine

möglicherweise erhöhte Traglast sowie die Ausrichtung der Dachflächen für eine effektive Nutzung der Sonneneinstrahlung, möglichst frühzeitig zu berücksichtigen.

#### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Oldesloer Straße. Das Grundstück wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr – Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass sofern eine bauliche Änderung des vorhandenen Einmündungsbereich der vorhandenen Zufahrt zu der Kreisstraße 79 vorgesehen ist, dem LBV-SH, Standort Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen sind.

Der LBV-SH weist außerdem darauf hin, dass Lichtquellen so abzuschirmen sind, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen und ist so auszubilden, dass sie durch Ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und – einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Für die Gemeinde Steinburg gilt die Stellplatzsatzung in der Fassung vom 02.03.2022. Der Stellplatzbedarf der privaten Stellplätze sowie der Besucherparkplätze wird auf Grundlage der Stellplatzsatzung berechnet. Die privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.

Das Plangebiet ist über zwei Bushaltestellen in ca. 800 m Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

#### **4.3. Immissionen**

##### Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt an der K 79 und wird von Verkehrslärm berührt. Gemäß dem Geoportals Umgebungs-lärm (Lärmkartierung 2022) ist für das Dorfgebiet nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine neuen Baurechte, welche zu einer veränderten Verkehrslärmsituation führen.

##### Landwirtschaft

Bereits im Ursprungsplan wurde auf die saisonal betriebene Getreidetrocknungsanlage auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft hingewiesen. Die Anlage befindet sich dort in einem südwestlich gelegenen Gebäudeteil in ca. 70 m Entfernung zum Plangebiet. Die Lüftung ist nach Südwesten orientiert.

Die Lage der Wohnbebauung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 entspricht der Lage der Wohnbebauung für das Dorfgebiet aus dem Ursprungsplan. Es ist daher ebenfalls nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

#### **4.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung**

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Anpflanzung von Bäumen werden festgesetzt.

Um den nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Knick zu erhalten und zu schützen wird der vorgelagerte Knickschutzstreifen, welcher bereits innerhalb des Ursprungsbebauungsplans festgesetzt wurde, abgebildet und anteilig vergrößert. Der Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur anzulegen und 1x jährlich, nicht vor dem 1. August zu mähen ist. Das Mahdgut ist abzufahren. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen sowie Auf- und Abgrabungen, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Gemeinde wird die privaten Vorhabenträger auf die Knickschutzbestimmungen hinweisen und vertraglich zu deren Berücksichtigung verpflichten.

Um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren und das Lebensraumpotenzial im Plangebiet ausreichend zu sichern, sind Grundstückzufahrten und die befestigten Flächen von Baugrundstücken (bspw. Stellplätze, Wege), wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in geeigneten Einrichtungen (z.B. Zisternen mit einem Speichervolumen von mind. 2,5 m³ je Baugrundstück) zurückzuhalten und für die Grundstücks-/ Gartenbewässerung zu nutzen.

Im Zuge der Errichtung neuer Gebäude werden Baumpflanzungen festgesetzt, um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen. Die Anpflanzung von Bäumen erfolgt in Form von hochstämmigen Obstbäumen alter Kultursorten.

Alle Neuanpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Um das Mikroklima zu verbessern ist die Anlage von naturfernen Gärten durch Schotter- und Steingärten unzulässig.

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung

und weist in diesem Zusammenhang auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“ hin.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen ist, dass:

- für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind
- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt
- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 11, Planungsanzeigen  
Fackenburger Allee 31b  
23554 Lübeck  
E-Mail: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Die Vodafone GmbH teilt mit, dass das Plangebiet nicht eigenwirtschaftlich mit Internet-, Telefonie- und TV-Diensten versorgt werden kann.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass Informationen zu Baugrundverhältnissen über den „NIBIS-Kartenserver“ zu erhalten sind. Diese Hinweise ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Informationen über evtl. vorhandene Salzabbau-gerechtigkeiten sind unter [www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte\\_Rechte](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte) zu finden.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit weist die Untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass keine Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen zu erwarten sind. Aufgrund der vorhandenen im Untergrund eingelagerten Fremdstoffe ist die Untere Bodenschutzbehörde im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Der Landrat des Kreises Stormarn weist darauf hin, dass nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen ist. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs.1 BauGB bei der Erschließung zu berücksichtigen. Die örtlichen Vorschriften zur Herstellung von Flächen für die Feuerwehr sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten. Bei Gebäuden die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 LBO Zufahrten, Durchfahrten und ggf. Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge

der Feuerwehr herzustellen, wenn Sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Hierzu sollte eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen. Die Gemeinde Steinburg hat zur Löschwasserversorgung des gesamten Gemeindegebietes ein Konzept erstellt, in dem die Löschwasserversorgung für die jeweiligen Ortsteile überprüft und beurteilt wurde (Stellungnahme Löschwasser 2019, Freiwillige Feuerwehr Gemeinde Steinburg). Das Plangebiet wurde als „sicher mit Löschwasser versorgt“ beurteilt. Das vorliegende Plangebiet ist in Bezug auf die Löschwasserversorgung durch Nutzung des Trinkwassernetzes (Hydrant) ausreichend versorgt.

## 6. Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserversorgung sind durch die 2. Änderung nicht betroffen.

### Entwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro GSP erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn abgestimmt.

Zur Erkundung des Baugrundes wurden am 12.03.2024 drei Aufschlussbohrungen im Kleinrammbohrverfahren durchgeführt. Gemäß der Geotechnischen Untersuchung, durchgeführt durch das Geotechnische Prüflabor Lübeck, Michael Kurt e.K., ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches wird, gem. der Volumenbetrachtung durch GSP Ingenieurgesellschaft mbH (April 2024), durch Einleitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken für die Einleitungsstellen A/B erfolgen. Die Flächen des Plangebietes wurden bereits beim Bau des Regenrückhaltebeckens sowie der Einleitungserlaubnis berücksichtigt.

Der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ wurde angewendet. Aufgrund der hier vorzufindenden Baugrundverhältnisse sowie der hohen neu hinzukommenden Versiegelung ergibt sich eine extreme Schädigung des Wasserhaushaltes (vgl. Nachweise gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 - Erläuterungen, GSP Ingenieurgesellschaft mbH, April 2024). Es wird darauf hingewiesen, dass begrünte Dachflächen eine positive Auswirkung auf das Mikroklima besitzen und zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz im Sinne des A-RW 1 beitragen.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers teilt die Untere Wasserbehörde mit, dass die Kapazität der Kläranlage für die mit den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen der Gemeinde Steinburg begründeten zusätzlichen Anschlusswerte noch ausreichend bemessen ist. Gleichwohl erarbeitet die Gemeinde Steinburg derzeit ein Konzept zur Erweiterung ihrer Kläranlage, so dass auch zukünftig entstehende Einwohnerwerte problemlos angeschlossen werden können.

## 7. Kosten

Die Erschließung des Gebietes wird über einen städtebaulichen Vertrag auf den privaten Vorhabenträger übertragen. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Steinburg keine Kosten.

## 8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden das faunistische Potenzial geeigneter Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten) sowie die gesetzlich geschützten Biotop in ihrem Bestand dargestellt und die Wirkungen der Planung auf diese Belange im Rahmen einer Potenzialeinschätzung analysiert sowie ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

### Bestand

Derzeit wird das Plangebiet in weiten Teilen als Pferdekoppel genutzt. Parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Knickschutzstreifen zugehörig zu dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Knick. An den Knickschutzstreifen grenzt ein Wirtschaftsweg an, der als Erschließung des Pferdehaltungsbetriebes fungiert. Nordöstlich entlang der Oldesloer Straße sind Einzelbäume vorhanden. Südlich und westlich des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet Eichede.

- Gesetzlich geschützte Biotop

Im Norden grenzt ein Knick direkt an den Geltungsbereich an. Bei dem Knick handelt es sich um ein Biotop, welches nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt ist. Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung liegt der dazugehörige Knickschutzstreifen, welcher im Zuge der 2. Änderung vergrößert wird. Der Knick wurde bereits im Ursprungsplan berücksichtigt. Der Knick und der dazugehörige Knickschutzstreifen werden nicht von den Änderungen der Planinhalte der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 berührt. Die Regelungen zum Knick und dem Knickschutzstreifen bleiben im Sinne des Ursprungsplanes Nr. 19 bestehen.

- Brutvögel

Die Einzelbäume innerhalb des Plangebietes stellen einen potenziellen Lebensraum für verbreitete Gehölz- und Gebüschbrüter dar, die relativ anpassungsfähig und flexibel sind (z.B. Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel).

Für Bodenbrüter bildet das Plangebiet kein Potenzial, da die bestehenden Pferdekoppeln intensiv genutzt werden.

- Fledermäuse

Im Westen des Plangebietes sowie parallel zur Oldesloer Straße befinden sich Einzelbäume, die möglicherweise eine Quartierseignung für Fledermäuse darstellen könnten. Durch die nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauungen sowie durch den angrenzenden Verlauf der Oldesloer Straße ist ein Vorkommen von lichtempfindlichen Fledermausarten unwahrscheinlich. Der im Norden an den Geltungsbereich angrenzende Knick stellt eine mögliche Quartierseignung sowie eine potenzielle Leitstruktur für Flugrouten dar.

- Haselmäuse

Das Vorkommen der Haselmaus innerhalb des Plangebietes kann ausgeschlossen werden. Im Norden grenzt direkt ein Knick an den Geltungsbereich an. Der Knick und der Knickschutzstreifen, welcher innerhalb des Geltungsbereichs liegt, bleiben von der vorliegenden Planung unberührt. Die dazugehörigen Regelungen des Ursprungsplanes Nr.19 bleiben bestehen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geeigneten Gehölzstrukturen.

- Amphibien

Im Planungsraum ist kein Gewässer vorhanden. In ca. 190 m Entfernung westlich zum Geltungsbereich befindet sich ein Stillgewässer. Der Knickschutzstreifen, parallel verlaufend zum Wirtschaftsweg, kann möglicherweise ein Potenzial als Landlebensraum bieten. Aufgrund der intensiven Nutzung der Pferdekoppel kann davon ausgegangen werden, dass ein Vorkommen von Amphibien auf dieser Fläche auszuschließen ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Gehölzstrukturen in unmittelbarer Nähe des Gewässers bevorzugt als Habitate genutzt werden. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass Amphibien während der Hauptwanderungszeit von Anfang März bis Ende September während Bauarbeiten durch Baufahrzeuge zu Tode kommen können, sind bei Bauarbeiten während dieser Zeit Absperrvorkehrungen für Amphibien vorzusehen.

Im Plangebiet werden europäisch geschützte Arten nicht angenommen.

- Reptilien

Das Vorkommen von europäisch geschützten Reptilienarten kann ausgeschlossen werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheit des Plangebietes sowie der bestehenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien darstellt.

- Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht vorhanden sind.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

### **Prognose**

Baubedingte Auswirkungen:

Schutzmaßnahmen während der Bauphase vermeiden Eingriffe in wertvolle Biotoptypen bzw. Habitatbestandteile. Bei Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

- Gesetzlich geschützte Biotope:

Durch die Erhaltung des Knickschutzstreifens zum nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Knick ist von keiner Beeinträchtigung durch die Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 auszugehen.

- Brutvögel

Durch die Planung werden keine Gehölzrodungen initiiert, ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbreiteter, ungefährdeter Vogelarten der Gehölze ist daher nicht zu erwarten.

- Haselmäuse, Amphibien, Reptilien

Durch die Planung werden sowohl die Land- als auch die Wasserlebensräume der entsprechenden Tierarten nicht eingeschränkt, so dass die Verletzung und Tötung von Tieren sowie der Verlust von Lebensräumen ausgeschlossen werden kann.

- Fledermäuse

Da die Bestandsbäume erhalten bleiben sollen, ebenso wie der angrenzende Knick, bleiben sowohl mögliche Quartiere als auch Leitstrukturen für Flugrouten erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### **Maßnahmen**

Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

- Knicks

Der im Norden angrenzende vorhandene Knick liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und bleibt von der Planung unberührt. Der Knickschutzstreifen bleibt entsprechend der Ursprungsplanung erhalten und wird anteilig vergrößert. Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 und seiner ersten Änderung hierzu aufgeführten Formulierungen sind weiterhin gültig.

- Brutvögel

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen auf den Außenseiten markiert werden. Wirksam sind Muster aus schwarzen oder orangefarbenen vertikalen 5 mm breiten Linien mit einem Kantenabstand von 95 mm zueinander oder Raster aus Punkten mit einem Durchmesser von 7,5 mm in einem diagonalen Abstand von 12,5 mm zueinander. Aufgeklebte Vogelsilhouetten sind unwirksam und sollten nicht verwendet werden.

- Fledermäuse

Der Flächeneigentümer wird aus Rücksicht auf lichtempfindliche Fledermausarten und zum Schutz von Insekten die Beleuchtung der Betriebsflächen mit LED-Leuchtmitteln ausrüsten.

- Haselmäuse, Amphibien, Reptilien

Durch die Festsetzung des Knickschutzstreifens bleiben potenziell geeignete Habitatstrukturen erhalten, so dass Lebensraumverluste der entsprechenden Tierarten ausgeschlossen werden können. Während der Hauptwanderungszeit von Anfang März bis Ende September kann nicht ausgeschlossen werden, dass während Bauarbeiten Amphibien durch Baufahrzeuge zu Tode kommen können. Während dieser Zeit sind Absperrvorkehrungen für Amphibien vorzusehen.

## 9. Archäologie

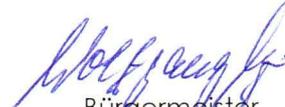
Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden können.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt 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.

## 10. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19, 2. Änderung der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 30. September 2024 gebilligt.

Steinburg, 06. Nov. 2024

  
Bürgermeister