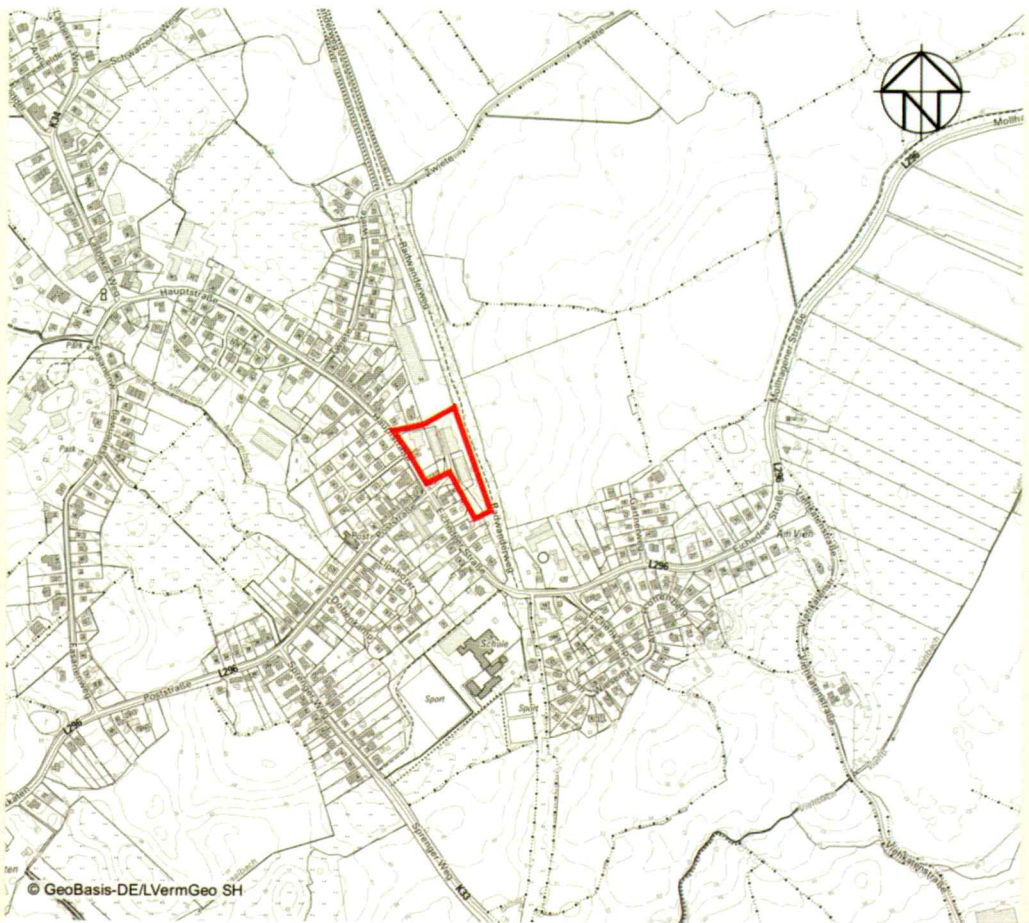


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Flächennutzungsplan 2. Änderung der Gemeinde Steinburg

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



März 2026

1 Einleitung

Gemäß § 6a BauGB ist der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Bekanntmachung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit ortsüblicher Bekanntmachung am wirksam. Im Zuge der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurden die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

2 Ziel und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Ziel, aus dem Ortsentwicklungskonzept eine lebendige Ortsmitte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Lebensmittelversorgung im Sinne der zentralörtlichen Versorgungsfunktion zu entwickeln. Durch die Schließung des bisherigen nicht mehr zeitgemäßen Lebensmittelmarktes Anfang 2023 verfügt die Gemeinde Steinburg in einem Radius von ca. 9 km über keinen anderen Nahversorger mehr. 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. **Error! Reference source not found.**).

Die Gemeinde hat 2019 ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet, in dem zusammen mit den Bürger*innen die Entwicklung einer neuen Ortsmitte mit einem Lebensmittelmarkt sowie weiteren ortsverträglichen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, einem Dorfgemeinschaftshaus sowie einer neuen 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 funktionaler 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 moderne Feuerwehrfahrzeuge Platz finden und es soll über zeitgemäße Sozialräume verfügen.

Mit der Modernisierung der vorhandenen Feuerwehr soll auch § 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 Dorfgemeinschaftshaus für öffentliche sowie private Veranstaltungen geäußert worden. Zusammen mit dem der neuen Feuerwehr können sich bei Veranstaltungen sowie der 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 Dorfgemeinschaftshauses sowie eines neuen Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinburg werden durch die Darstellung von Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Ortskerns bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter sowie einem Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus auf bisheriger einer ehemals gewerblich genutzten Brachfläche als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen.

Die Umweltprüfung ergibt, dass, u. a. aufgrund der Nutzung eines bereits entsprechend vorgeprägten Standorts, Beeinträchtigungen in den Schutzgütern weitgehend minimiert werden und ggf. verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen, etwa durch zusätzliche Bodenversiegelungen, ausgeglichen werden können.

Im Rahmen einer historischen Erkundung sowie einer orientierenden Erkundung des Plangebiets hinsichtlich einer möglichen Altlastenbelastung wurden lokale Bodenverunreinigungen gefunden, die jedoch keine Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser bedeuten. Bei Beachtung der Ergebnisse der Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Boden und Wasser zu erwarten.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Im Ergebnis sind bei Realisierung der Planung einschließlich Vermeidungs-, Verminderungs- und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Internet sowie öffentliche Auslegung im Rathaus der Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** sowie der **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** an dem Aufstellungsverfahren beteiligt.

Die von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der o. g. Beteiligungen vorgebrachten Anregungen

und Hinweise und deren Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren werden, sofern sie die Flächennutzungsplanänderung und nicht das Bebauungsplanverfahren betreffen, im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Lärm

Die Öffentlichkeit hat Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes der umliegenden Wohnnutzung aufgrund der Anordnung der Anlieferung, der Stellplatzanlage durch den neuen Ortskern geäußert.

Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmgutachten erarbeitet wurde und die durch entsprechende Maßnahmen der Lärmschutz gewährleistet wird.

Verkehr

Die Öffentlichkeit gibt Hinweise zur bisherigen Erschließung der Fläche.

Die Hinweise wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und das Funktionskonzept dahingehend angepasst.

Anforderungen Feuerwehr

Die Öffentlichkeit hat mehrere Hinweise zur Anforderung an ein Feuerwehrgerätehaus gem. DGVU gegeben.

Die Hinweise wurde in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

5 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Unterrichtung im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** sowie der **Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** an dem Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Abstimmung mit den **Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** erfolgte parallel hierzu.

Die von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden im Rahmen der o.g. Beteiligungen vorgebrachten Anregungen und Hinweise und deren Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Boden

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn weist darauf hin, dass spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein möglicher Altlastenverdacht geklärt sein muss.

Dem Hinweis wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gefolgt und als Hinweis in der Begründung ergänzt.

Verkehr

Die Straßenverkehrsbehörde des Kreises Stormarn regt an, dass der Knotenpunkt Hauptstraße / nördliche Raiffeisenstraße hinsichtlich einer möglichen Linkabbiegespur zu prüfen ist.

Dem Hinweis wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gefolgt und ein Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan erstellt.

Entwässerung

Die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn weist darauf hin, dass spätestens im Rahmen

der verbindlichen Bauleitplanung der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A RW-1)“ anzuwenden und zu bewerten ist.

Dem Hinweis wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gefolgt und der A RW-1 Nachweis erbracht.

Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamtes weist auf mögliche Zufallsfunde von Munition hin.

Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

Trinkwasserversorgung

Der Wasserbeschaffungsverband Bad-Oldesloe-Land gibt Hinweise zu Trinkwasserleitungen und deren Lage im Plangebiet.

Der Hinweis wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Biotopschutz

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn regt an, dass der Umgang mit der am Plangebiet angrenzenden geschützten Feldhecke in der Begründung nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

Der Anregung wird gefolgt und gemäß dem Abstimmungstermin der Sachverhalt in der Begründung ergänzt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn weist darauf hin, dass weder Schutzmaßnahmen noch ein Ausgleich in den Planunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung enthalten und zu ergänzen sind.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da weder eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, noch weitere Schutzmaßnahmen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) notwendig sind. Diese erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Brandschutz

Die Brandschutzbehörde des Kreises Stormarn weist darauf hin, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h für zwei Stunden aufgrund der zu erwartenden Größe der Gebäude voraussichtlich nicht ausreichen wird

Der Anregung wurde insofern gefolgt, dass in Abstimmung mit dem Ortswehrführer im Bereich des Plangebiets zwei Hydranten mit jeweils 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung stehen (insgesamt 96 m³/h), sodass von einem ausreichenden Grundschutz ausgegangen werden kann.

Abfallwirtschaft

Die Abfallbehörde des Kreises Stormarn gibt Hinweise für den Umgang und die Entsorgung von Materialien bei Rückbau- und Abbrucharbeiten.

Die Hinweise werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Schmutzwasserentsorgung

Die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn weist darauf hin, dass bei der kommunalen Kläranlage mittlerweile die Kapazitätsgrenze erreicht ist und durch die Planung diese

wohlmöglich überschritten wird. Vor der Erschließung des Plangebiets ist diese daher zu erweitern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde plant kurzfristig den Ausbau der bestehenden Kläranlage, sodass ausreichenden Kapazitäten zur Erschließung des Plangebiets vorhanden sind. Gleichzeitig stehen aus Sicht der Gemeinde noch ausreichend Kapazitäten im IST-Zustand zur Verfügung.

Immissionen

Das Landesamt für Umwelt (Technischer Umweltschutz) gibt zu bedenken, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der TA Luft einzuhalten sind, da ggf. Überschreitungen befürchtet werden.

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die nachfolgend genannten Hinweise im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung im parallelen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet und ggf. Maßnahmen festgesetzt werden.

6 Planungsalternativen

Unter Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes die Entwicklung einer neuen Ortsmitte erarbeitet und dafür der Standort auf dem ehemaligen Raiffeisengelände ausgewählt. Die darauf aufbauenden städtebaulichen Planungen wurden anschließend in einem Rahmenplan konkretisiert.

Die Entwicklung der neuen Ortsmitte verfolgt das Ziel, einen zentralen sozialen Treffpunkt sowie einen Versorgungsbereich zu schaffen.

Die zentrale Lage trägt maßgeblich zur Erreichbarkeit innerhalb des Ortsteils und der Gesamtgemeinde bei, da kurze Wege den nicht motorisierten Individualverkehr fördern. Dadurch kann das Verkehrsaufkommen von Kfz und damit der CO₂-Ausstoß verringert werden.

Zudem gewährleistet die hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz die Einhaltung der gesetzlichen Hilfsfristen der Feuerwehr.

Die Gemeinde Steinburg hat sich auf Grundlage dieser Überlegungen und des Ortsentwicklungskonzeptes für den Standort in zentraler Lage im Ortsteil Mollhagen, der durch vorhergehende Nutzungen bereits vorgeprägt ist, entschieden.

Steinburg, den 12. 03. 2026

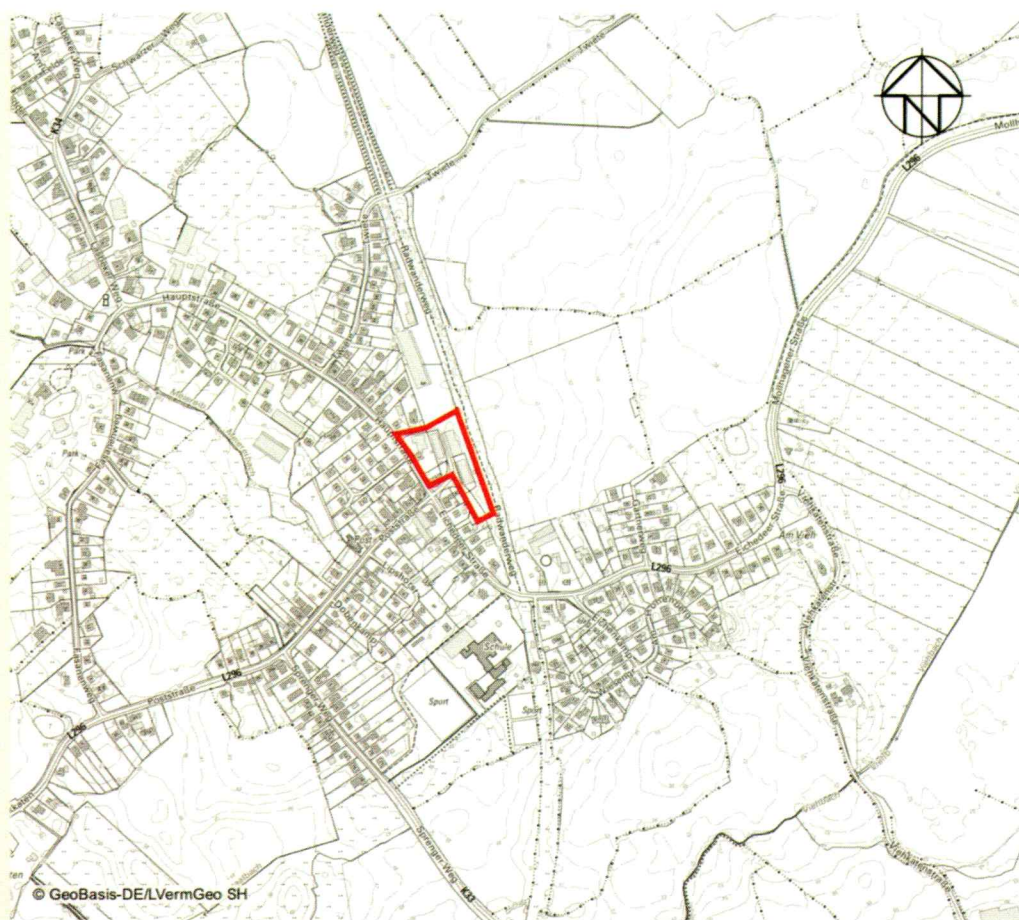


.....
(Meyer)
Gemeinde Steinburg
Der Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan 2. Änderung der Gemeinde Steinburg

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



Endgültige Planfassung
27.08.2025 (Gemeindevertretung)

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.....	7
4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	9
5 Natur und Landschaft.....	12
6 Verkehr	12
7 Emissionen und Immissionen.....	13
8 Ver- und Entsorgung.....	14
9 Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel	15
10 Flächenangaben	17
11 Umweltbericht.....	18
11.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanung.....	18
11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	22
11.3 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich.....	34
11.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	35
11.5 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht.....	35

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 25.04.2022 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 abschließenden Beschlusses 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 Bebauungsplan Nr. 26 aufgestellt.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

Der Umweltbericht als Teil der Begründung (vgl. Kap. 0) wird durch das Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg erarbeitet.

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-Lebensmittelmarkt. 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, aus dem Ortsentwicklungskonzept eine lebendige Ortsmitte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Lebensmittelversorgung im Sinne der zentralörtlichen Versorgungsfunktion zu entwickeln. Durch die Schließung des bisherigen nicht mehr zeitgemäßen Lebensmittelmarktes Anfang 2023 verfügt die Gemeinde Steinburg in einem Radius von ca. 9 km über keinen anderen Nahversorger mehr. 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).

Die Gemeinde hat 2019 ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet, in dem zusammen mit den Bürger*innen die Entwicklung einer neuen Ortsmitte mit einem Lebensmittelmarkt sowie weiteren ortsverträglichen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, einem Dorfgemeinschaftshaus sowie einer neuen Feuerwehrröhre 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 Feuerwehrgelände entspricht weder in funktionaler 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 Feuerwehrröhrehaus mindestens vier moderne Feuerwehrröhrefahrzeuge Platz finden und es soll über zeitgemäße Sozialräume verfügen.

Mit der Modernisierung der vorhandenen Feuerwehr soll auch § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz- BrSchG) entsprechen 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 Dorfgemeinschaftshaus für öffentliche sowie private Veranstaltungen geäußert worden. Zusammen mit dem der neuen Feuerwehr können sich bei Veranstaltungen sowie der 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 Dorfgemeinschaftshauses sowie eines neuen Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

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

Standortalternativenprüfung

Mit den durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Vorhaben sollen zwei Maßnahmen aus dem OEK (vgl. Kap. 0) 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

3.1 Landes- und Regionalplanung

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 durch die Landesplanung fortgeschrieben. Der 2. Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (Stand: April 2025) befindet sich aktuell in der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Die raumordnerischen Ziele sind bereits als Ziele in Aufstellung zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 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. Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs (Nahbereich) die Versorgung mit Gütern und

¹ LEP SH 2021, 3.1 3Z

Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher.

Da im Plangebiet u. a. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant ist, sind folgende Ziele und ergänzende Grundsätze in der Fortschreibung des LEP 2021 enthalten, die im Zusammenhang mit der Planung von entsprechenden Einzelhandelsprojekten zu beachten sind:

„Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.“²

„In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.“³

*„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (**Zentralitätsgebot**).“⁴*

*„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (**Beeinträchtungsverbot**).*

Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“⁵

*„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**Integrationsgebot**). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**).*

Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.“⁶

Gemäß der Vorabstimmung mit der Landesplanung ist die Planung mit den Grundsätzen und

² Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.10, 1 G

³ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.10, 2 G

⁴ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.10, 3Z

⁵ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.10, 4Z

⁶ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.10, 6Z

Zielen der Landesplanung vereinbar.

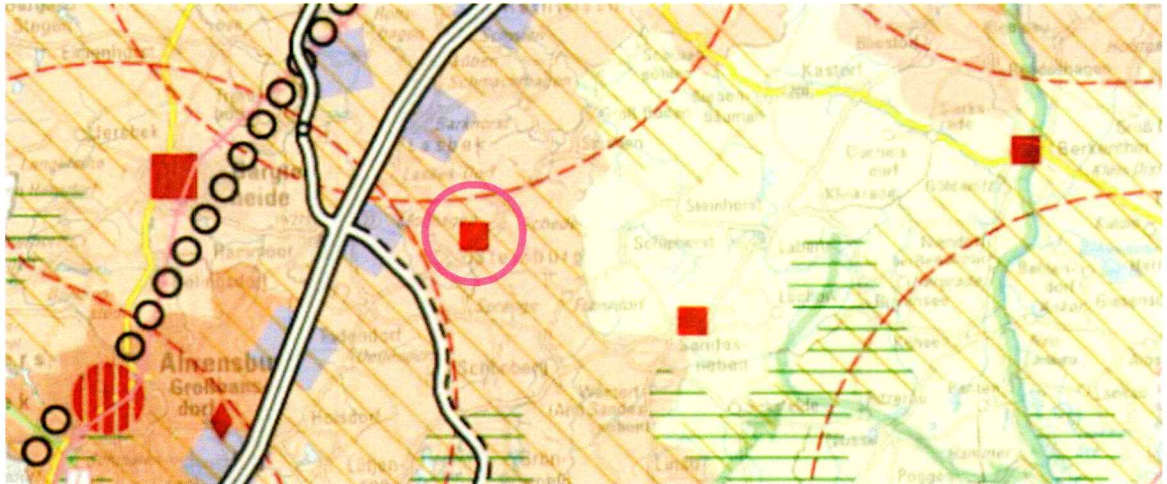


Abb. 1: Ausschnitt Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 mit Kennzeichnung des ländlichen Zentralortes Steinburg OT Mollhagen (o. M.)

Regionalplan, Planungsraum I (1998)

Gemäß dem Regionalplan SH von 1998 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. Somit widerspricht die vorliegende Planung nicht den Zielen und Grundsätzen der regionalplanerischen Vorgaben.

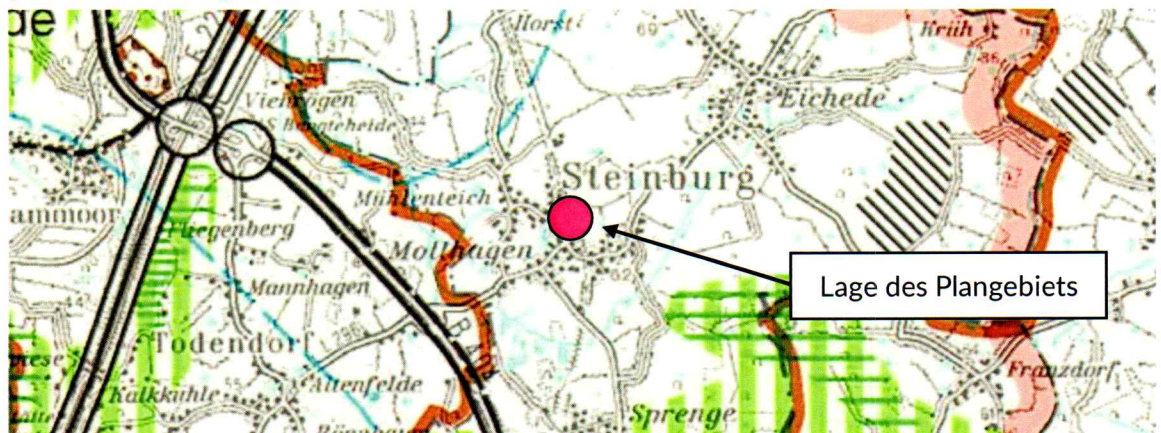


Abb. 2: Ausschnitt des Regionalplanes, Planungsraum I (1998) mit Kennzeichnung Plangebiet

Fortschreibung Regionalplan, Planungsraum III, 2. Entwurf (2025)

Mit Veröffentlichung und Start des Beteiligungsverfahrens des 2. Entwurfs des Regionalplans für den Planungsraum III sind die Darstellungen als raumordnerischen Ziele und Grundsätze in Aufstellung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im 2. Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III ist die Gemeinde Steinburg mit dem Ortsteil Mollhagen analog zum Landesentwicklungsplan 2021 als ländlicher Zentralort dargestellt (vgl. Abb. 3). Zudem liegt das Plangebiet an der ehemaligen Bahntrasse Bad Oldesloe – Trittau. Diese ist im 2. Entwurf des Regionalplans als Trassensicherung einer eingleisigen Bahntrasse dargestellt.

Die vorliegende Planung ist zum derzeitigen Planungsstand voraussichtlich auch nach der

Fortschreibung der Regionalpläne mit den Zielen und Grundsätzen der raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

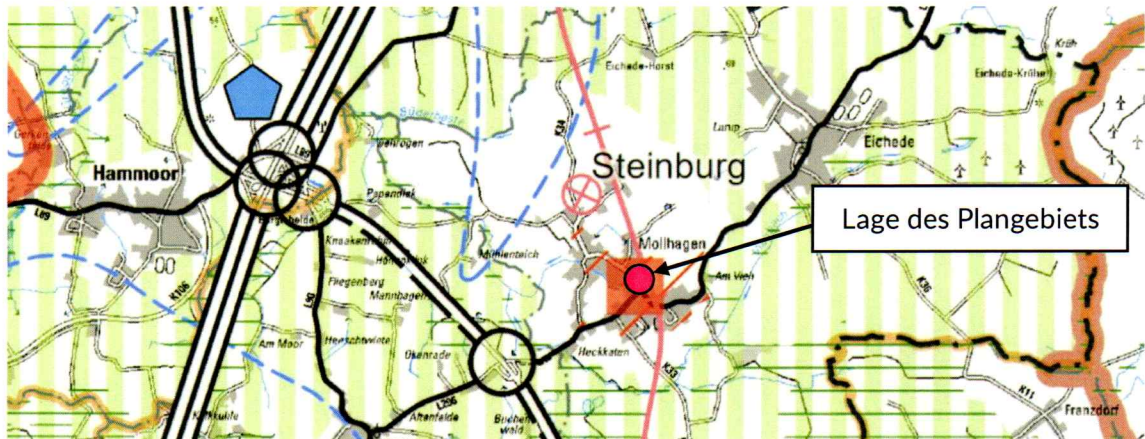


Abb. 3: Ausschnitt 2. Entwurf Fortschreibung Regionalplan Planungsraum III (2025) mit Kennzeichnung Plangebiet

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.

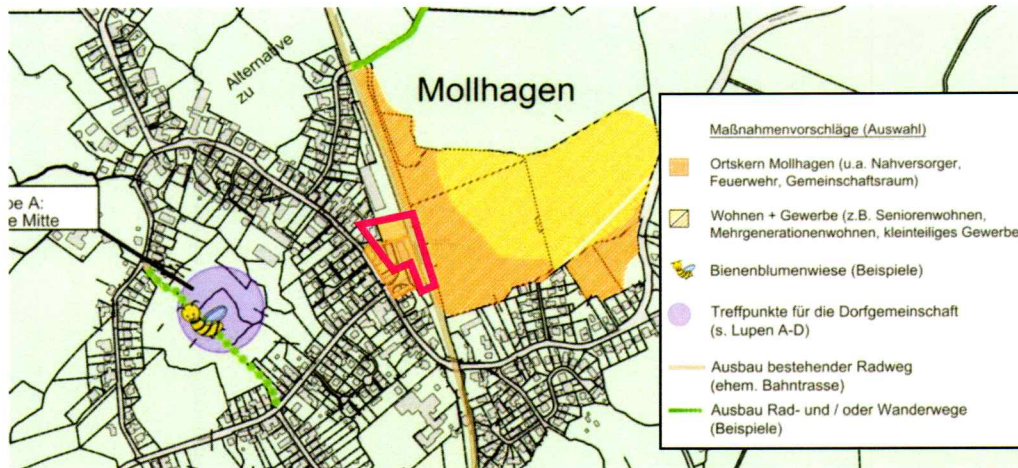


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Steinburg mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Steinburg, 2019, Büro BCS, Lübeck; ohne Maßstab)

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 Ortsentwicklungskonzeptes 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):

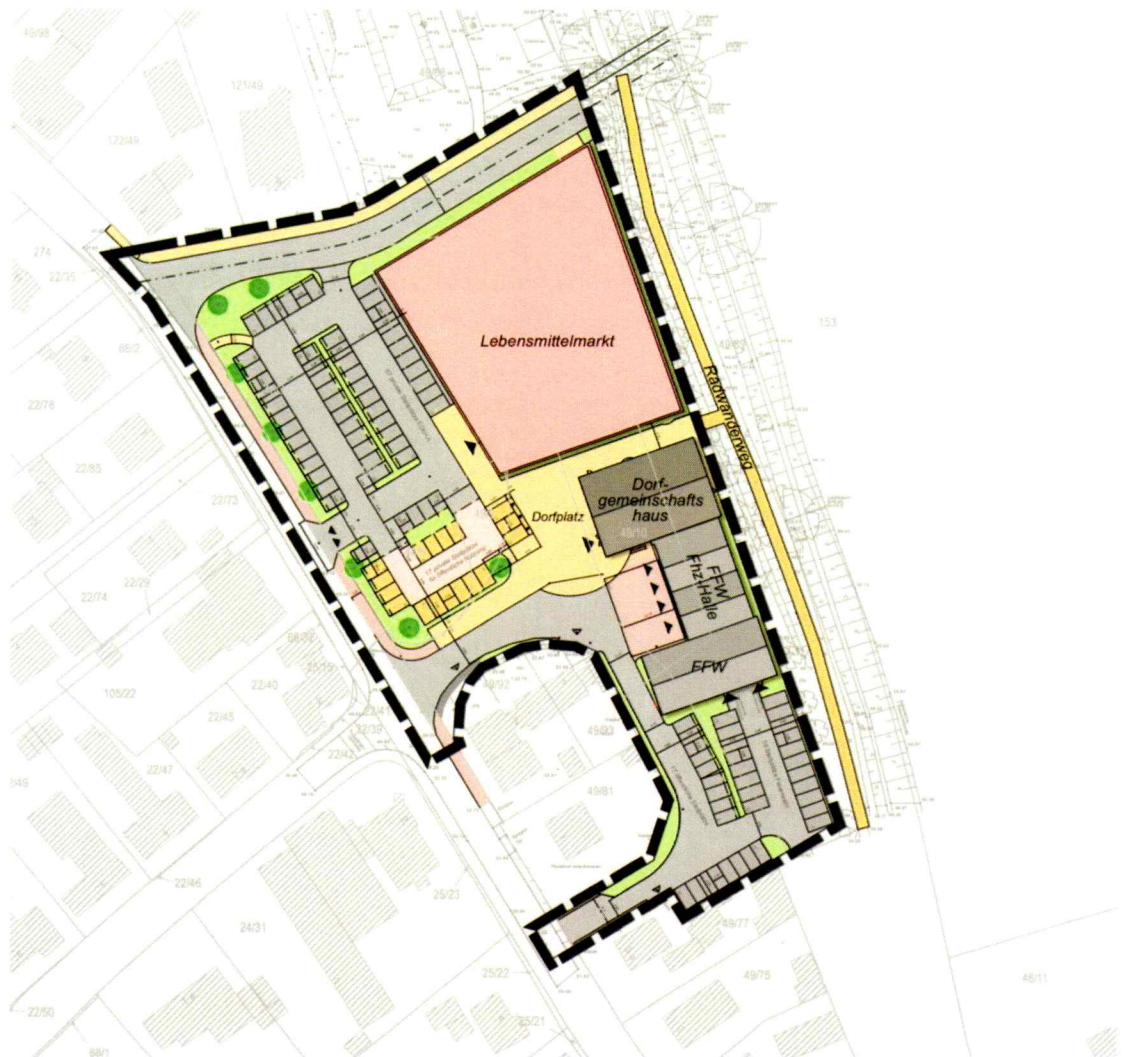


Abb. 6: vorläufige Vorhabenplanungen des Lebensmittelmarktes im Norden und Neubau Dorfgemeinschaftshaus + Feuerwehr im Süden mit Geltungsbereich (Stand: August 2025)

1. Großflächiger Lebensmittelmarkt

Im Norden des Geltungsbereichs soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² zzgl. 520 m² Lagerfläche und Nebenräume entstehen. Zusätzlich ist ein 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 dem östlich angrenzenden Radwanderweg. Der Haupteingang ist für

eine gute Sichtbarkeit zur Hauptstraße hin ausgerichtet. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes soll von Nordosten des Gebäudes erfolgen. Die kleinere Ladenfläche orientiert sich zum südlich angrenzenden zukünftigen Dorfplatz, so dass hier zum Dorfplatz auch ein Bereich für eine Außengastronomie / Café vorgesehen werden kann.

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/Café entstehen.

Der Lebensmittelmarkt soll für den Kfz-Verkehr von der Hauptstraße im Westen sowie von Norden über die als öffentliche Straße auszubauende Raiffeisenstraße erschlossen werden. Die Raiffeisenstraße soll zudem auch die zukünftig östlich des Radwanderwegs geplante wohnbauliche Siedlungserweiterung mit erschließen und zusätzlich den gewerblichen Verkehr des weiterhin nördlich des Plangebiets bestehenden Landhandelbetriebes team agrar AG aufnehmen.

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 funktionale und verkehrliche Trennung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Feuerwehr erforderlich.

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

Die Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses erfolgt über die Raiffeisenstraße im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Eichedeer Straße / Poststraße. Die Stellplätze für das Dorfgemeinschaftshaus befinden sich im südlichen Bereich der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes (Sicherung über rechtliche Vereinbarung) sowie zusätzlich im Bereich der Feuerwehrstellplätze im Süden des Plangebiets (siehe unten).

Der Eingang orientiert sich zum kleinen Dorfplatz vor dem Dorfgemeinschaftshaus, der durch die Außengastronomie der Bäckerei/des Cafés belebt werden soll. Für Veranstaltungen (Dorffest, Flohmarkt etc.) kann der Dorfplatz um die südwestlich angrenzenden privaten Stellplätze des Lebensmittelmarktes erweitert werden. Dieser Bereich soll dabei hochwertig und mit entsprechender Aufenthaltsqualität gestaltet werden, dass er beiden Nutzungen gerecht wird. Die teilweise öffentliche Nutzung der privaten Stellplatzanlage wird vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt.

Das neue **Feuerwehrgerätehaus** soll den aktuellen baulichen, funktionalen 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 soll weitgehend von der Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses getrennt sein. Die Einsatzkräfte erreichen zukünftig das Feuerwehrgerätehaus über die Zufahrt in der Eichedeer Straße im südlichen Bereich des Plangebiets, in dem auch die Stellplätze der Feuerwehr angeordnet sind. Die Einsatzfahrzeuge rücken über die öffentliche Raiffeisenstraße am Knotenpunkt Hauptstraße / Eichedeer Straße / Poststraße

aus. Durch die zentrale Lage im Ort am Hauptknotenpunkt wird ein schnelles Ausrücken der Einsatzfahrzeuge in alle Richtungen und Ortsteile der Gemeinde ermöglicht.

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes

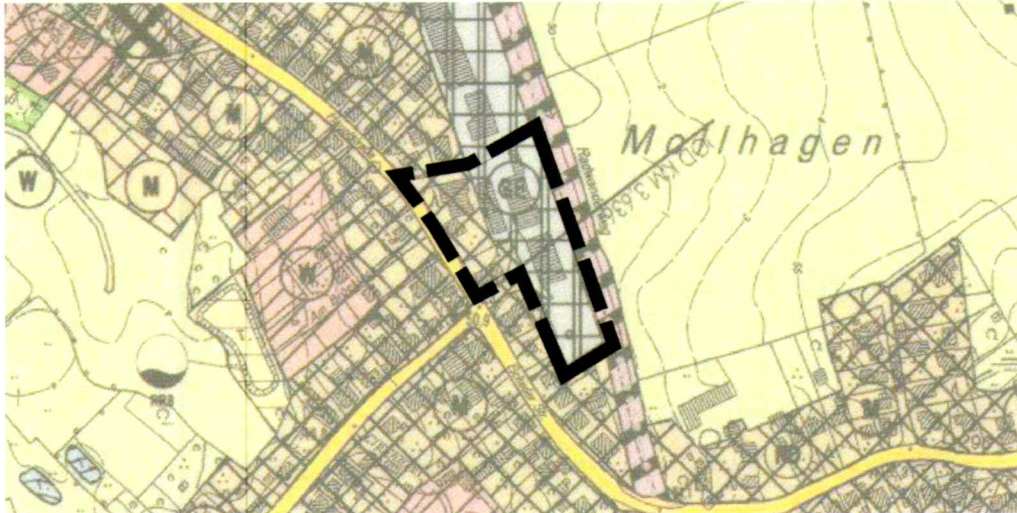


Abb. 7: Bisherige Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (2011) mit Geltungsbereich der 2. Änderung (ohne Maßstab)

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

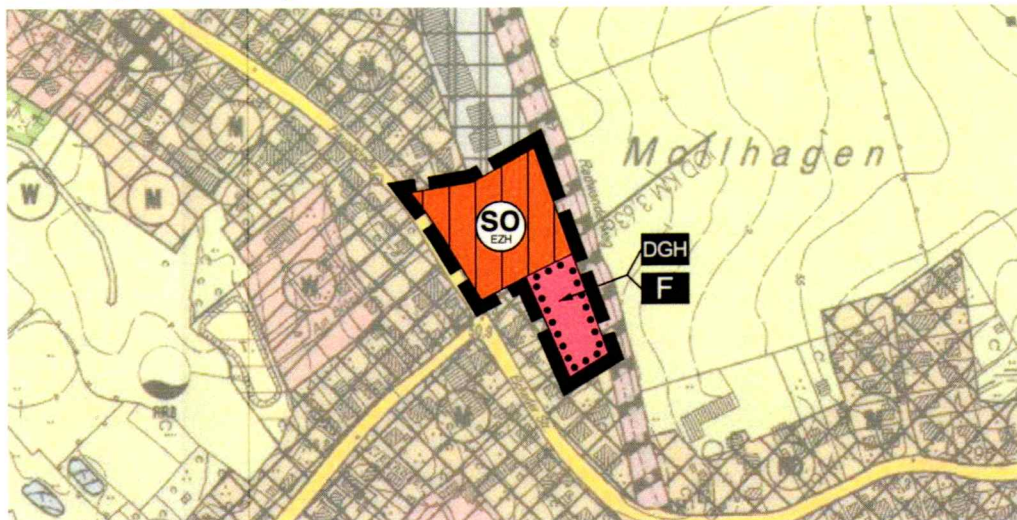


Abb. 8: Zukünftige Darstellung der 2. Änderung, eingefügt in den wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

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 umfasst zurzeit Gebäudebestand mit Lagerhallen entlang der Ostgrenze des Plangebiets sowie weitere ehemalige Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Hauptstraße, die zukünftig entfallen werden. Außerdem gibt es versiegelte und unversiegelte Freiflächen. Im zentralen Bereich stehen mehrere Lindenbäume. Östlich angrenzend entlang des Plangebietes verläuft ein Radwanderweg auf einer ehemaligen Bahntrasse.

Zwischen Radwanderweg und Plangebietsgrenze verläuft ein Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern heimischer Arten. Dieser ist gemäß Biotopkartieranleitung SH (LfU 2024) dem Biotoptyp Baumhecke – HFb zuzuordnen und entspricht nach der Biotopausprägung einer Feldhecke.

Arten- und Biotopschutz

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplans Nr. 26 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg, erarbeitet.

Die drei Lagergebäude einschließlich des Silos auf dem südöstlichen Lagergebäude, die für die Vorhaben abgerissen werden müssen, wurden zur artenschutzfachlichen Untersuchung in einer Begehung am 10.09.2024 vom Büro Bartels Umweltplanung von innen und von außen besichtigt. Es ergaben sich keine Hinweise auf eine entsprechende Nutzung. Die Untersuchung durch Begehung wurde im Frühjahr 2025 mit dem gleichen Ergebnis wiederholt.

Aufgrund der Plangebietsausstattung sowie der Vorhabenswirkungen sind Fledermäuse, Haselmaus und Brutvögel (Gehölzbrüter und Gebäudebrüter) artenschutzrechtlich planungsrelevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich getroffen.

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 sind der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 26 zu entnehmen.

Die Feldhecke östlich angrenzend an das Plangebiet fällt unter den Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH). Deren erhebliche Beeinträchtigung ist grundsätzlich verboten. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn (§ 30 (3) BNatSchG in Verbindung mit § 21 (3) LNatSchG SH).

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplans Nr. 26 wurde im Rahmen eines Gutachtens Maßnahmen zum Erhalt der Feldhecke mit Umsetzung der Planung erarbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und eine Ausnahme aus dem Biotopschutz für die Beeinträchtigung durch die heranrückenden Gebäude sowie die planungsbedingten Durchbrüche in Aussicht gestellt.

Ein Antrag aus Ausnahme auf den Biotopschutz wurde am 01. August 2025 bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

6 Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen durch die Hauptstraße (K34) im Nordwesten, die Raiffeisenstraße im Norden sowie die Eichedeer Straße (L296) im Südwesten erschlossen. Vom Kreuzungsbereich Hauptstraße und Eichedeer Straße abgehend bindet die Poststraße (L296) in Richtung Westen das Plangebiet an die Bundesstraße B404 und somit an das (über-)regionale Straßenverkehrsnetz an.

Die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes ist zukünftig sowohl durch eine Zufahrt von der nördlichen Raiffeisenstraße als auch durch eine weitere Zufahrt an der Hauptstraße erreichbar.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes soll über nördlichen Raiffeisenstraße erfolgen.

Mit der mittelfristig angestrebten Siedlungserweiterung Richtung Osten soll dann die nördliche Raiffeisenstraße über den Radwanderweg hinaus in das neue Wohngebiet geführt werden.

Die Gemeinbedarfsfläche soll über die Eichedeer Straße (L296) als Einbahnstraßeneinhang erschlossen werden.

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplans Nr. 26 wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, in dem verkehrsgerechte Abwicklung der durch die Planung im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungserweiterung gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan entstehenden Verkehre nachgewiesen wurde. Aus gutachterlicher Sicht sind keine weiteren straßenbaulichen Ertüchtigungsmaßnahmen und Abbiegehilfen erforderlich.

In fußläufiger Entfernung von jeweils ca. 150 m südlich und östlich befinden sich die Bushaltestellen „Mollhagen, Schule“ sowie „Mollhagen, Liphorst“ an denen die Buslinien 8120 (Bad Oldesloe – Trittau), 8180 (Bad Oldesloe – Bargteheide) sowie die Schulbuslinien 8725 (Mollhagen – Bargteheide), 8726 (Klinkrade – Sandesneben – Bargteheide) und 8728 (Mollhagen – Hammoor) verkehren.

Detaillierte Aussagen zur Erschließungsplanung sind dem Verkehrsgutachten sowie der Begründung des parallelen Bebauungsplans Nr. 26 zu entnehmen.

7 Emissionen und Immissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 26) wurde ein Fachgutachten zur Lärmsituation erarbeitet, in dem von den geplanten Nutzungen ausgehende Emissionen auf die umliegenden Immissionsorte als auch die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen durch Verkehr betrachtet wurden.

Die Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 beschrieben und entsprechende Festsetzungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen.

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

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll teilweise über offene Mulden versickern/verdunsten und mittels nachgeschlossenen Drainagen in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Dabei wird das Niederschlagswasser vor der Kanalisierung vorgereinigt, teilweise verdunstet und teilweise ins Grundwasser eingeleitet. Dadurch kann der Wasserhaushalt verbessert werden.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf kann aufgrund des geringen zur Verfügung stehenden Fläche voraussichtlich keine baulichen Regenrückhaltungsmaßnahmen vorgesehen werden, sodass das anfallende Oberflächenwasser vollständig mit Verzögerung in die Kanalisation eingeleitet wird. Entsprechende Kapazitäten sind vorhanden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Entwässerungskonzept inkl. A-RW1-Nachweis mit detaillierten Aussagen zum Umgang des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erarbeitet und ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Wärme- und Stromversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Energiegenossenschaft Steinburg eG und die Stromversorgung 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.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Stormarn vom 06.06.2025 wird für die Ausführungsplanung auf folgendes hingewiesen:

Die Rückbauten und die Neubauten sind so zu planen und durchzuführen, dass die grundsätzlichen Getrennthaltungspflichten der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) – insbesondere hinsichtlich der §§ 3 und 8 Absatz 1 GewAbfV – eingehalten werden. Die Abbruchmaßnahme ist entsprechend § 8 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren. Ferner ist die Satzung über die Abfallentsorgung im Gebiet des Kreises Stormarn (in der jeweils gültigen Fassung) einzuhalten.

Nach Beendigung der Abbrucharbeiten sind der Unteren Abfallentsorgungsbehörde (UAB) auf Anforderung die Entsorgungsbelege der angefallenen ungefährlichen und gefährlichen Abfälle im Original vorzulegen.

Sofern im Zuge der Neubebauung (Gebäude u. Nebenanlagen wie Parkplätze) der Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) geplant ist, sind die Regelungen der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten. Dies gilt für Abbruchmaterialien, die vor Ort anfallen und nach Aufbereitung und Güteüberwachung im selben Bauvorhaben wieder als MEB eingesetzt werden sollen sowie für neu angelieferte MEB auf dieser Baustelle. Belege über eingesetzte Ersatzbaustoffe / Recycling-Baustoffe sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde auf Anfrage vorzulegen.

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).

Für die Löschwasserversorgung stehen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz durch zwei am Plangebiet befindlichen Hydranten je 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung, sodass eine Löschwassermenge von 96m³/h für 2 Stunden zur Verfügung steht.

Je nach Größe der Brandabschnitte, der Ausführung der tragenden und aussteifenden Bauteile, der Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte der Feuerwehr, dem erforderlichen Umgebungsschutz und/oder dem Brandverhalten der gewählten Baustoffe kann ein höherer Löschwasserbedarf bestehen. Hierfür ist ggf. ein Objektschutz einzuplanen.

Zusätzlich zu dem Grundschutz wäre dann ggf. ein Objektschutz einzuplanen.

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 altlastenrelevanter Bereich geführt. Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden eine Historische Erkundung sowie eine Orientierende Erkundung des Plangebiets hinsichtlich einer Altlastenbelastung durchgeführt (vgl. Anlagen zur Begründung).

Gemäß der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn gliedert sich der Geltungsbereich aus bodenschutzrechtlicher Sicht in 3 Bereiche:

Bezeichnung	Aktenzeichen	Kategorie	Status	Flurstücke
Bahnhofsgelände	53.71.1091/000024	A2	Archivfläche	49/88, 49/10, 49/27, 49/14
Hauptstraße 2	53.71.1091/000019	K	Altlastenverdacht	48/2
Raiffeisenstraße 1	53.71.1091/000026	K	Altlastenverdacht	48/6, 49/9

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

Im Ergebnis wurden lokale Belastungen Bodenverunreinigungen durch MKW durch den Betrieb einer Eigenverbrauchstankstelle auf den Flurstück 48/2 (Hauptstraße 2) festgestellt. Mit der geplanten Umnutzung zu einem Lebensmittelmarkt bestehen jedoch aus gutachterlicher Sicht keine potenziellen Gefährdungen des Wirkungspfades Boden-Mensch.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung wahrscheinlich. Jedoch ist aufgrund des geringen Grundwasservorkommens eine relevante Schadstoffverlagerung über diesen lokalen Eintrag hinaus unwahrscheinlich, wodurch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Aus gutachterlicher Sicht besteht bei Umnutzung des Flurstücks 48/2 hin zu einer gewerblichen Nutzung weiterhin Handlungsbedarf. Der Oberboden kann voraussichtlich nicht wiederverwendet werden. Er ist abzuschleppen, zu beproben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beteiligen bzw. zu informieren. Die Bodenarbeiten sind nach Vorgabe der unteren Bodenschutzbehörde ggf. bodengutachterlich durch einen Gutachter gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und die Baugruben anschließend beweiszusichern. Im Zuge von konkreten Baumaßnahmen kann sich ggf. eine veränderte Sachlage an der „offenen Baugrube“ aufzeigen.

Anfallendes kontaminiertes Aushubmaterial ist gemäß den gesetzlichen Anforderungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die o. g. durchgeführten Untersuchungen lediglich einen orientierenden Charakter haben. Im Zuge von konkreten Baumaßnahmen kann sich ggf. eine veränderte Sachlage an der „offenen Baugrube“ aufzeigen. Sämtliche Baumaßnahmen (Erdarbeiten) sind voraussichtlich in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durch einen Bodengutachter zu begleiten. Die entsprechende Fachkunde hat ein Gutachter gemäß §18 BBodSchG.

Die untere Bodenschutzbehörde ist bei allen Vorhabenschritten in Zusammenhang mit Erdarbeiten zu beteiligen. Sollte keine formale Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde als TÖB im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren notwendig sein, so ist diese jedoch zumindest zu informieren.

Nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Bodenbehörde des Kreises Stormarn wird bis zum Satzungsbeschluss des parallelen Bebauungsplans Nr. 26 ein bodenschutzrechtlichen Untersuchungskonzept erarbeitet und mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

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 darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder von bisher nicht bekannten Fundstellen oder Lagerstätten mit vergrabenen, verschütteten oder überfluteten Kampfmitteln Kenntnis erlangt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, der Kreisordnungsbehörde oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

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
Gewerbliche Bauflächen	0,7	0
Gemischte Bauflächen	0,3	0
Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	0	0,7
Flächen für den Gemeinbedarf	0	0,3
Geltungsbereich gesamt	1,0	1,0

11 Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der folgende Umweltbericht wurde vom Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg, erarbeitet.

11.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanung

11.1.1 Angaben zum Standort

Der rund 1 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Plangebiet) befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Mollhagen der Gemeinde Steinburg. Westlich des Plangebietes liegt der Kreuzungsbereich von Hauptstraße (K34), Eichedeer Straße und Poststraße (beide L296), östlich grenzt das Gebiet an den Radwanderweg 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 Hallengebäuden, einem Silo sowie weiteren Gebäuden und versiegelten Flächen. An der südlichen Raiffeisenstraße befindet sich ein Bürogebäude, in dem ehemals die Raiffeisenbank ansässig war.

Im rückwärtigen Bereich entlang des Radwanderweges befinden sich drei große Lagerhallen für landwirtschaftliche Produkte. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Gehölzhecke entlang des ehemaligen Bahndammes und heutigen Radwanderweges begrenzt. Die Gehölzhecke ist als Feldhecke, vergleichbar einem Knick, ein naturschutzrechtlich geschütztes Biotop.

Nördlich, westlich und südlich außerhalb des Plangebiets befinden sich überwiegend Wohnhäuser. Auf Höhe des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße, liegt ein kleiner ehemaliger Lebensmittelmarkt. Im Kreuzungsbereich südlich der Poststraße und westlich der Eichedeer Straße befindet sich ein Gasthof mit Gastronomiebetrieb. Nordöstlich des Plangebiets, im rückwärtigen Bereich zur Hauptstraße, erstreckt sich das weiterhin von der team agrar AG genutzte Gewerbegrundstück.

Ungefähr 200 m südlich ist die Grundschule Mollhagen und ca. 300 m nördlich des bisherigen Standortes der örtlichen Feuerwehr angeordnet.

Im Süden schließt die Poststraße und weiter die L 296 an, die einen direkten Anschluss an die B 404 bietet. Die Hauptstraße (K34) und die Eichedeer Straße bilden die Hauptverkehrs- und Erschließungsachse der Gemeinde.

11.1.2 Planungsziele

Anlass für 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfkern Mollhagen“ der Gemeinde Steinburg. Es besteht die Absicht

der Gemeinde, in Mollhagen eine neue Ortsmitte mit einem Lebensmittelmarkt, mit weiteren ortsverträglichen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, einem Dorfgemeinschaftshaus sowie neuer Feuerwache zu entwickeln. 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.

Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer neuen Ortsmitte mit einem Dorfplatz sowie den umgebenden Nutzungen eines großflächigen Lebensmittelmarktes, eines Dorfgemeinschaftshauses sowie eines neuen Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Der gesetzliche Biotopschutz für die Feldhecke östlich außerhalb des Plangebietes wird bei der Planung berücksichtigt.

11.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und -verordnungen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan festgelegt.

11.1.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es im § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotop und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Inanspruchnahme von Flächen mit allgemeiner und geringer Bedeutung für den Naturschutz,
- Überplanung eines durch Gebäudebestand und ehemalige Nutzung geprägten Standortes,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

11.1.5 Boden/ Fläche

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1a (2) des Baugesetzbuches fest:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz im § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

"Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Überplanung eines durch Gebäudebestand und ehemalige Nutzung geprägten Standortes,
- Untersuchung zu möglichen Altlasten.

11.1.6 Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Diese Ziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt durch:

- Aufstellen eines Entwässerungskonzeptes.

11.1.7 Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu."

Diese Ziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt durch:

- Berücksichtigung Biotopschutz für Feldhecke und Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet. Dadurch werden beschattete Bereiche geschaffen. Die kleinklimatischen Auswirkungen starker Sonneneinstrahlung, u.a. der zu starken Erwärmung und der Verringerung der Luftfeuchtigkeit, werden so vermindert.

11.1.8 Landschaft

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich "die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft" auf Dauer zu sichern.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Überplanung eines durch Gebäudebestand und ehemalige Nutzung geprägten Standortes.

11.1.9 Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden wird. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastigung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelastigung ist die Geruchsmissions-Richtlinie – GIRL und die TA Luft maßgebend.

Diese Ziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt durch:

- Erstellung einer lärmtechnischen Untersuchung zum Nachweis der Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.

11.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen.

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege „dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (...) Mit diesen Kulturgütern

ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“

Berücksichtigung:

- Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale oder Baudenkmale sind nach derzeit vorliegenden Kenntnissen nicht zu erwarten.

11.1.11 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan:

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Stand 2020) enthält keine Planungen für den Geltungsbereich. Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet noch in einem Erholungsgebiet oder einem Gebiet sonstiger Funktion.

Gemäß der Karte 1 liegt nordöstlich des Geltungsbereiches in etwa 500 Meter Entfernung ein Bereich für den regionalen Biotopverbund „Viehbach“ (Oberlauf der Beste) mit 115 ha Flächengröße.

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan (Stand 1999) enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplanes und weiterer umweltbezogener Informationen sowie eigenen Ortsbegehungen eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Zunächst werden die einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Dies dient als Rahmen für die Bewertung der Umweltschutzgüter im Bestand und die Prognose der Umweltauswirkungen in jedem Schutzgut, die in den anschließenden Kapiteln vorgenommen werden.

11.2.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Mit der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans wird die Grundlage für die Entwicklung einer neuen Ortsmitte geschaffen. Diese umfasst einen zentralen Dorfplatz sowie die umliegenden Nutzungen, darunter einen großflächigen Lebensmittelmarkt, ein Dorfgemeinschaftshaus und ein neues Feuerwehrgerätehaus. Diese Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 26 über Festsetzungen detailliert überplant.

Von diesem Vorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

Die Wirkungskette kann wie folgt veranschaulicht werden:

Vorhaben ⇒ Wirkfaktoren ⇒ Schutzgüter ⇒ Auswirkungen

An dieser Stelle werden deshalb zunächst die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

Wirkfaktoren aa) infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen sowie zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von seinem Betrieb ausgehen.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens und die damit verbundene Nutzung natürlicher Ressourcen sowie die potenziell betroffenen Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle 1 zusammengetragen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren	Betroffenes Schutzgut
Flächeninanspruchnahme	Biotope, Tiere und Pflanzen Boden, Wasser, Klima
Versiegelung	Biotope, Tiere und Pflanzen Boden, Wasser, Klima
Baubedingte Wirkfaktoren	Betroffenes Schutzgut
Lärm- und Staubemissionen	Mensch und Gesundheit Biotope, Tiere und Pflanzen
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Betroffenes Schutzgut
Erhöhtes Verkehrsaufkommen	Mensch und Gesundheit Tiere
Lärm- und Lichtemissionen	Mensch und Gesundheit Biotope, Tiere und Pflanzen
Zunahme von Bewegungen von Menschen	Biotope, Tiere und Pflanzen

Tabelle 1: Wirkfaktoren des Vorhabens

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

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

- des durch den Lebensmittelmarkt verursachten Verkehrs,
- der Anlieferungszone, die sich in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen befindet, sowie
- der An- und Abfahrten von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr

durch ein Lärmgutachten zu bewerten. Auf dieser Grundlage sind geeignete Maßnahmen und verbindliche Festsetzungen zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu ergreifen.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen in der Bau- und in der Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und von Haushalten handeln. Hier sind keine Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege

bestehen. Die Abfallentsorgung ist über die Satzung des Kreises geregelt und durch die Schmutzwasserentsorgung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist im Umweltbericht zu prüfen. Zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sind zur Vermeidung von Auswirkungen angemessene Abstände nachzuweisen.

In etwa 1.000 Metern Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Biogasanlage der Bio-Energie Steinburg GmbH & Co. KG, die als Störfallbetrieb eingestuft ist. Da zwischen der Biogasanlage und dem Plangebiet der Siedlungsbereich von Mollhagen liegt, der im Vergleich zum Plangebiet aufgrund der Nähe einer höheren Exposition ausgesetzt wäre und bereits vor Errichtung der Anlage bestanden, ist anzunehmen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Biogasanlage die potenziellen Auswirkungen auf diesen Siedlungsbereich geprüft wurde. Angesichts der größeren Entfernung des Plangebiets zur Biogasanlage sind daher erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o.a. Schutzgüter verursachen können.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In einem Radius von 3.000 Metern zum Plangebiet befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Erhebliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Natura-2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

In Verbindung mit angrenzenden Planungen könnten sich theoretisch die sehr begrenzten Beeinflussungen der Umwelt kumulieren und dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter führen. Entsprechende Planungen werden jedoch von der Gemeinde nicht verfolgt und Planungen anderer in dieser Hinsicht, die zu solchen Kumulierungseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die messbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinaus sind erhebliche Auswirkungen auf das Klima nicht erkennbar.

Die Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels, wie beispielsweise die erhöhte Sonneneinstrahlung und infolgedessen besondere Erwärmung von Flächen im Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung nicht wesentlich erhöht, da ausreichend unversiegelte Fläche verbleibt.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

11.2.2 Natura 2000 -Gebiete

Gesetzliche Vorgaben

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

"Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie (...) geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen."

Berücksichtigung:

In der Umgebung des Plangebiets bis 3 km Abstand befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Natura-2000-Gebiete sind nicht zu erwarten

11.2.3 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

a) Ausgangssituation

Bestand Biotoptypen

Das Plangebiet befindet sich im baulichen Zusammenhang des Ortes und ist 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. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Radwanderweg, der durch eine Feldhecke vom Plangebiet abgegrenzt wird. Durch die Planung werden Flächen in Anspruch genommen, die von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind, im Sinne des „Runderlasses zum Verhältnis der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innen- und des Umweltministeriums vom 9.12.2013).

Die angrenzend verlaufende Feldhecke ist von besonderer Bedeutung für den Naturschutz und in ihrer Biotopwertigkeit insgesamt höher einzustufen. Feldhecken sind gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG. Auch der Baumbestand ist in der Biotopwertigkeit insgesamt höher einzustufen.

Die Biologische Vielfalt eines Gebietes wird von den abiotischen, den biotischen und den anthropogenen Faktoren maßgeblich beeinflusst. Die Rasenflächen weisen eine vielfältige Habitatstruktur mit hoher Arten- und Strukturvielfalt auf. Die Hausgärten sind durch eine einfache Gestaltung mit einem geringen Laubholzanteil charakterisiert. Große Teile des Geltungsbereichs sind vollständig versiegelt und bieten daher nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna.

b) Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung werden Flächen von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen.

Die Gehölze sollen weitgehend erhalten bleiben.

c) Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dazu wird auf Grundlage des Bebauungsplanes ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Die abzureißenden Gebäude im Plangebiet wurden im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung im September 2024 und April 2025 innen besichtigt. Dabei wurden keine Hinweise auf einen Besatz durch gebäudebrütende Vögel oder durch Fledermäuse gefunden.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist bereits absehbar, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, wie zeitlichen Regelungen bei Baumaßnahmen, artenschutzrechtlich umsetzbar ist.

11.2.4 Schutzgut Boden / Fläche

a) Ausgangssituation

Die Bodenschutz- und Flächenbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens und der Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft. Insbesondere der vorsorgende Bodenschutz ist in der Bauleitplanung ein zentraler Belang, der im vorliegenden Umweltbericht in den entsprechenden Abschnitten jeweils gesondert behandelt wird.

Die Umweltprüfung orientiert sich in diesem Aspekt an dem im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellten Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (2009).

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Angaben zum Boden im Plangebiet in Mollhagen wurden dem Umweltportal SH entnommen. Der Geltungsbereich liegt im Naturraum östliches Hügelland und ist geologisch durch die Weichsel-Kaltzeit geprägt.

Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets dominiert lehmsandiger Boden, der als Pseudogley – Kolluvisol ausgebildet ist. Im westlichen Teil, im Bereich der Privatgrundstücke, kommen Lehmsand über Lehm mit dem Bodentyp Pseudogley – Parabraunerde vor.

Gemäß „Die Böden Schleswig-Holsteins“ (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein 2012) hat der Bodentyp Parabraunerde eine gute Baugrundeignung und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, während Pseudogley eine mittlere Baugrundeignung und eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist.

Das Vorkommen der Bodentypen ist nicht besonders selten.

Altlasten

Im Altlasteninformationssystem des Kreises Stormarn wird die Fläche aufgrund der ehemaligen Nutzung als Bahnhof und durch ein Fuhrunternehmen als möglicher altlastenrelevanter Bereich geführt. Im Vorfeld zum Bebauungsplan 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 Bodenverunreinigungen durch MKW durch den Betrieb einer Eigenverbrauchstankstelle auf den Flurstück 48/2 (Hauptstraße 2) festgestellt werden. Mit der geplanten Umnutzung zu einem Lebensmittelmarkt bestehen jedoch aus gutachterlicher Sicht keine potenziellen Gefährdungen des Wirkungspfades Boden-Mensch.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung wahrscheinlich. Jedoch ist aufgrund des geringen Grundwasservorkommens eine relevante Schadstoffverlagerung über diesen lokalen Eintrag hinaus unwahrscheinlich, wodurch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Aus gutachterlicher Sicht besteht bei Umnutzung des Flurstücks 48/2 hin zu einer gewerblichen Nutzung weiterhin Handlungsbedarf. Der Oberboden kann voraussichtlich nicht wiederverwendet werden. Er ist abzuschleppen, zu beproben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beteiligen bzw. zu informieren. Die Bodenarbeiten sind nach Vorgabe der unteren Bodenschutzbehörde ggf. bodengutachterlich durch einen Gutachter gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und die Baugruben anschließend beweiszusichern. Anfallendes kontaminiertes Aushubmaterial ist gemäß den gesetzlichen Anforderungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

b) Auswirkungen

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort. Bei Teilversiegelung bleiben diese Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten, da der Boden in eingeschränktem Maße durchlässig bleibt.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu einem großen Anteil versiegelt.

Mit der Umsetzung der Planung können jedoch zusätzliche Bodenversiegelungen verbunden sein. Daher sind bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden zu erwarten.

Durch die geplante Errichtung von Gebäuden, baulichen Nebenanlagen etc. werden Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Bodenschutz in Anspruch genommen.

Bei Beachtung der Ergebnisse der Untersuchungen bezüglich möglicher Altlasten im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut zu erwarten.

11.2.5 Schutzgut Wasser

a) Ausgangssituation

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes und

Trinkwasserschutzgebietes.

Gemäß Umweltportal Schleswig-Holstein liegt der Grundwasserflurabstand im Bereich des Plangebietes bei mehr als 2 m.

Im Plangebiet liegt Lehmsand über Lehm. Lehmsand hat die Eigenschaft einer mäßigen Versickerung von Niederschlagswasser mit einer gleichmäßigen Wasseraufnahme ohne Staunässe. Lehm hingegen weist aufgrund des geringen Anteiles an Sand eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, was zu Staunässe führen kann.

Altlasten

Im Bereich einer früher vorhandenen Eigenverbrauchstankstelle auf den Flurstück 48/2 (Hauptstraße 2) ist im Ergebnis einer Orientierenden Erkundung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung wahrscheinlich. Jedoch ist aufgrund des geringen Grundwasservorkommens eine relevante Schadstoffverlagerung über diesen lokalen Eintrag hinaus unwahrscheinlich, wodurch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Aus gutachterlicher Sicht besteht bei Umnutzung des Flurstücks 48/2 hin zu einer gewerblichen Nutzung weiterhin Handlungsbedarf. Der Oberboden kann voraussichtlich nicht wiederverwendet werden. Er ist abzuschleppen, zu beproben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beteiligen bzw. zu informieren. Die Bodenarbeiten sind nach Vorgabe der unteren Bodenschutzbehörde ggf. bodengutachterlich durch einen Gutachter gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und die Baugruben anschließend beweiszusichern. Anfallendes kontaminiertes Aushubmaterial ist gemäß den gesetzlichen Anforderungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

b) Auswirkungen

Durch Bodenversiegelungen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den betroffenen Flächen unterbunden. Bei Teilversiegelung bleibt die Versickerungsfähigkeit eingeschränkt erhalten, da der Boden in eingeschränktem Maße durchlässig bleibt.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu einem großen Anteil versiegelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt.

Das Grundwasser wird bei Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden vermieden.

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

Bei Beachtung der Ergebnisse der Untersuchungen bezüglich möglicher Altlasten im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut zu erwarten.

11.2.6 Schutzgut Klima / Luft

a) Ausgangssituation

In seiner Grundaussprägung ist das Klima im Raum Steinburg-Mollhagen wie in ganz Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee als gemäßigt, feucht-temperiert ozeanisch zu bezeichnen. Charakteristisch sind ausgeglichene Temperaturen mit relativ

kühlen Sommer- und milden Wintertemperaturen bei hohen Niederschlägen.

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch Rasenflächen, Gehölze (Einzelbäume, Feldhecke), Gartenflächen, Gebäudebestand, versiegelte Flächen sowie durch die Umgebungsflächen bestimmt. Östlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, die geeignete Bedingungen für die Entstehung von Kaltluft schaffen.

b) Auswirkungen

Flächenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu einem großen Anteil versiegelt.

Bei der Realisierung der baulichen Nutzung werden die Auswirkungen auf dieses Schutzgut voraussichtlich nicht im erheblichen Bereich liegen.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima / Luft sind daher nicht zu erwarten.

11.2.7 Schutzgut Landschaft

a) Ausgangssituation

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Das Plangebiet besteht aus den Bestandsgebäuden mit Lagerhallen sowie ehemaligen Wohn- und Geschäftsgebäuden, versiegelten und unversiegelten Flächen im Umfeld der Bestandsgebäude sowie Rasenflächen und Privatgärten. Östlich angrenzend verläuft eine Feldhecke. Zudem sind großkronige Einzelbäume im Plangebiet prägend.

Außerhalb des Plangebiets liegen im Norden, Süden und Westen überwiegend Wohnsiedlungsflächen.

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist durch bestehende Nutzungen geprägt und entsprechend vorbelastet.

b) Auswirkungen

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist durch bestehende Nutzungen geprägt und entsprechend vorbelastet

Daher führt die Entwicklung einer neuen Ortsmitte mit einem Dorfplatz sowie den angrenzenden Nutzungen – einem großflächigen Lebensmittelmarkt, einem Dorfgemeinschaftshaus und einem neuen Feuerwehrgerätehaus – nicht zu einer grundlegenden Überformung des Plangebietes. Das Plangebiet wird über Festsetzungen im Bebauungsplan neu gestaltet, so dass es sich in die bauliche Umgebung einpasst.

Die im Osten angrenzende Feldhecke bindet die Fläche in die umgebende Landschaft ein. Der Einzelbaumbestand ist als prägendes Element weitgehend zu erhalten.

Durch diese Maßnahmen werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzgut Landschaft vermindert.

11.2.8 Schutzgut Mensch und Gesundheitsschutz

a) Ausgangssituation

Erholungseignung

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich im Ausgangszustand größtenteils um eine gewerbliche Brache. Östlich angrenzend verläuft der Radwanderweg auf der „Königlich Preußischen Staatsbahn-Trasse“. Über eine Strecke von 22 Kilometern folgt er der historischen, einstigen Bahntrasse von Bad Oldesloe nach Trittau und führt dabei durch landschaftlich wertvolle Gebiete. Der Radwanderweg ist beidseitig von Feldhecken gesäumt. Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bezüglich Erholung auf.

Schall-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,
- von 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.

Weitere Immissionen

Neben Schallimmissionen können temporäre Geruchs- und Staubimmissionen von der östlich benachbarten landwirtschaftlichen Fläche auf das Plangebiet einwirken. Diese liegen nicht in einer ungewöhnlich hohen Intensität und wirken nicht als erhebliche Belästigungen oder Beeinträchtigungen.

Abwasser/ Abfall

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers und des anfallenden Oberflächenwassers wird im Kapitel 5.3.5 zum Schutzgut Wasser beschrieben.

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH sichergestellt. Die Abfallentsorgung ist durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist im Umweltbericht zu prüfen. Zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sind zur Vermeidung von Auswirkungen angemessene Abstände nachzuweisen.

Zu den schutzbedürftigen Einrichtungen gehören insbesondere solche, die eine hohe Anzahl an Menschen auf begrenztem Raum unterbringen. Der Lebensmittelmarkt, mit seinen weitläufigen Verkaufsflächen, wird voraussichtlich eine große Zahl an Kunden anziehen. Das Dorfgemeinschaftshaus fungiert zudem als zentraler Treffpunkt für größere Personengruppen.

Auch das Feuerwehrgerätehaus ist von Bedeutung, da es im Notfall als Einsatzstelle für Rettungskräfte dient. Daher werden diese Einrichtungen als schutzbedürftige Nutzungen eingestuft.

In etwa 1.000 Metern Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Biogasanlage der Bio-Energie Steinburg GmbH & Co. KG, die als Störfallbetrieb eingestuft ist.

Da zwischen der Biogasanlage und dem Plangebiet der Siedlungsbereich von Mollhagen liegt, der im Vergleich zum Plangebiet aufgrund der Nähe einer höheren Exposition ausgesetzt wäre und bereits vor Errichtung der Anlage bestanden, ist anzunehmen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Biogasanlage die potenziellen Auswirkungen auf diesen Siedlungsbereich geprüft wurde. Angesichts der größeren Entfernung des Plangebiets zur Biogasanlage sind daher erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Steinburg ist nicht in der „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ (Anlage zur Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein) aufgeführt, daher ist eine Kampfmittelbelastung unwahrscheinlich.

b) Auswirkungen

Erholungseignung

Die Erholungseignung in der großräumigen Umgebung des Plangebietes wird durch die Umsetzung der Planung nicht eingeschränkt. Die Nutzung des Radwanderweges wird nicht eingeschränkt. Die Infrastruktur für die Erholungsnutzung wird vielmehr verbessert dadurch, dass mit dem Lebensmittelmarkt ein Angebot für eine Rast und die Versorgung mit Lebensmitteln für Radwandernde geschaffen wird.

Emissionen / Immissionen

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Abwasser, Abfall

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein wasserwirtschaftliches Konzept zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers erstellt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Abwassernetz.

Bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Vorgaben sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Bezüglich Störfallbetriebe, Unfallvorsorge und zum Gesundheitsschutz sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

11.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Ausgangssituation

Bau- und Bodendenkmäler

Für das Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Das Plangebiet liegt außerhalb archäologischer Interessengebiete (Archäologieatlas Schleswig-Holstein, Zugriff zuletzt am 25.02.2025).

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Dennoch wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 für den Fund Verantwortlichen 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.

b) Bewertung der Auswirkungen

Da nach derzeitigem Stand bezüglich Bau- und Bodendenkmale keine Hinweise vorliegen, sind keine negativen Auswirkungen in diesem Schutzgut zu erwarten. Sollte sich dies durch eine anderweitige Aussage des Landesamtes für Denkmalschutz oder der unteren Denkmalschutzbehörde ändern, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

11.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freifläche durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch weitere Faktoren, wie z. B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und nicht im wesentlichen Bereich liegen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

11.2.11 Zusammenfassende Prognose

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden zunächst in der folgenden Tabelle 3 für jedes Schutzgut kurz dargestellt und anschließend in einer Gesamtprognose zusammengefasst.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Biotope, Tiere, Pflanzen, Biol. Vielfalt	Inanspruchnahme von Freifläche allgemeiner Bedeutung	+
Natura-2000-Gebiete	Keine Beeinträchtigung durch die Planung	O
Boden	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung	+
Fläche	Altlasten – Untersuchung und Maßnahmen im Bebauungsplan aufzunehmen	O
	Nutzung eines durch bestehende Gebäude und versiegelte Flächen geprägten Standortes, dadurch nur teilweise Inanspruchnahme von Freifläche	+
Wasser	Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes durch Flächenversiegelung	+
Klima, Luft	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Flächenversiegelung	+
Landschaft	Vorbelasteter Standort, nur teilweise Bebauung von Freifläche	+
Mensch	Erholungsfunktion angrenzender Radwanderweg Betriebslärm, Verkehrslärm	O
<i>Erholungseignung</i> <i>Immissionen</i>		++
Kultur-, Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	O
Wechselwirkungen	Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	O

Tabelle 2: Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

(+++ starke Beeinträchtigung, ++ mittlere Beeintr., + geringe Beeintr., O keine Beeintr.)

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Beschreibung der Umweltauswirkungen zeigen, dass von der Flächeninanspruchnahme Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind. Das Schutzgut Boden wird dort, wo die Flächen versiegelt werden, erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, hier Gesundheitsschutz, durch Lärmimmissionen werden nicht im erheblichen Bereich liegen.

Mit der Planung wird ein im Orts- und Landschaftsbild bereits vorbelasteter Bereich in Anspruch genommen und neu gestaltet.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus.

11.2.12 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen im Plangebiet im Bestand in ihrer Biotop- und Nutzungsstruktur, wie sie unter Ziffer 5.3.1 bis 5.3.9 schutzgutbezogen als Basisszenario (Ausgangssituation) beschrieben sind, voraussichtlich bestehen.

Die Entwicklung des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich von dem beschriebenen Basisszenario unterscheiden.

Die bisher unversiegelten Flächen blieben unversiegelt. Diese Flächen sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Insgesamt sind somit bei Nichtdurchführung der Planung keine negativen und keine wesentlichen positiven Auswirkungen zu erwarten, mit Ausnahme der Vermeidung der Bodenversiegelung im Plangebiet.

11.3 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich

11.3.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Im Bebauungsplan für das Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung, zum Schutz und zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Boden, Wasser, Landschaft sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorzusehen.

Zudem sind die in der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG umzusetzen.

11.3.2 Ausgleich

Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu einem großen Anteil versiegelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 26 wird im Umweltbericht eine quantitative Ermittlung der vorhandenen und ggf. zusätzlich zu erwartenden Bodenversiegelung und weiterer Eingriffe vorgenommen.

Im Ergebnis wird ermittelt, ob und in welchem Umfang, bei Berücksichtigung der Vermeidung und Verminderung, erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich sind.

Falls aufgrund zusätzlicher Flächenversiegelung Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden, wird dieser Ausgleichsbedarf auf Ökokontoflächen der Gemeinde gedeckt.

Diese sind ggf. im Bebauungsplan in Art und Umfang festzulegen.

11.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standort

Die Prüfung von Standortalternativen auf Gemeindeebene ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan durchzuführen.

Unter Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes die Entwicklung einer neuen Ortsmitte erarbeitet und dafür der Standort auf dem ehemaligen Raiffeisengelände ausgewählt. Die darauf aufbauenden städtebaulichen Planungen wurden anschließend in einem Rahmenplan konkretisiert.

Die Entwicklung der neuen Ortsmitte verfolgt das Ziel, einen zentralen sozialen Treffpunkt sowie einen Versorgungsbereich zu schaffen.

Die zentrale Lage trägt maßgeblich zur Erreichbarkeit innerhalb des Ortsteils und der Gesamtgemeinde bei, da kurze Wege den nicht motorisierten Individualverkehr fördern. Dadurch kann das Verkehrsaufkommen von Kfz und damit der CO₂-Ausstoß verringert werden.

Zudem gewährleistet die hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz die Einhaltung der gesetzlichen Hilfsfristen der Feuerwehr.

Die Gemeinde Steinburg hat sich auf Grundlage dieser Überlegungen und des Ortsentwicklungskonzeptes für den Standort in zentraler Lage im Ortsteil Mollhagen, der durch vorhergehende Nutzungen bereits vorgeprägt ist, entschieden.

11.5 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

11.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Kreis-, Gemeinde- und Projektebene sowie auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

11.5.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zu überwachen sind (gemäß § 4 c BauGB) nur die erheblichen Umweltauswirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und

Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Pflanz-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen des Bebauungsplanes im Plangebiet ordnungsgemäß eingehalten werden, ist eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fach-behörde zu sichern. Es wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) verwiesen.

11.5.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinburg verfolgt das Ziel, im Geltungsbereich die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, eines Dorfgemeinschaftshauses und ein neues Feuerwehrgerätehauses an einem gemeinsamen Standort zu schaffen.

Für den Bereich wird parallel der Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfkern Mollhagen“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich liegt zentral im Ortsteil Mollhagen östlich des Kreuzungsbereichs Hauptstraße, Eichedeer Straße und Poststraße.

Das Plangebiet ist eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche im Bereich des Landwirtschaftshandels. Im Plangebiet befinden sich Bestandsgebäude sowie versiegelte und unversiegelte Freiflächen.

Östlich angrenzend verläuft auf der ehemaligen Bahnstrecke ein Radwanderweg. Dieser ist beidseitig von Feldhecken gesäumt.

Anlass für 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfkern Mollhagen“ der Gemeinde Steinburg. Es besteht die Absicht der Gemeinde, in Mollhagen eine neue Ortsmitte mit einem Lebensmittelmarkt, mit weiteren ortsverträglichen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, einem Dorfgemeinschaftshaus sowie neuer Feuerwehrwache zu entwickeln. 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.

Die Umweltprüfung ergibt, dass, u.a. aufgrund der Nutzung eines bereits entsprechend vorgeprägten Standorts, Beeinträchtigungen in den Schutzgütern weitgehend minimiert werden und ggf. verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen, etwa durch zusätzliche Bodenversiegelungen, ausgeglichen werden können.

Im Rahmen einer historischen Erkundung sowie einer orientierenden Erkundung des Plangebiets hinsichtlich einer möglichen Altlastenbelastung wurden lokale Bodenverunreinigungen gefunden, die jedoch keine Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser bedeuten. Bei Beachtung der Ergebnisse der Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Boden und Wasser zu erwarten.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Im Ergebnis sind bei Realisierung der Planung einschließlich Vermeidungs-, Verminderungs- und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

11.5.4 Referenzliste

Gesetze und Fachplanungen (in der jeweiligen gültigen Fassung zum Zeitpunkt des abschließenden Beschlusses) werden im Kapitel 11.1.3 aufgeführt. Auf diese wird weitergehend verwiesen.

Die im Umweltbericht und der Begründung aufgeführten Gutachten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung erstellt worden sind, sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Sonstige Referenzen

BAUGESETZBUCH (BauGB) - Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht: vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn. Stand: 09.2017.

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH 2015): Stand: 30.01.2015.

ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – V 534-531.04 vom 20.01.2017: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz.

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Az.: V 531 - 5310.23, IV 268, Landesregierung Schleswig-Holstein. Stand: 9.12.2013.

LBV-SH / AfPE - Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung – Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen, 2016, Kiel.

LLUR - Bodenübersichtskarte Schleswig-Holstein, 2016, Steinburg.

LLUR - Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein, 2012, Steinburg.

LLUR SH - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2012): Die Böden Schleswig-Holsteins

LLUR SH - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2022): Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins. Version 2.2.1, April 2024.

LNATSCHG - Landesnaturschutzgesetz - Gesetz zum Schutz der Natur vom 24. Februar 2010 (GVOB. 2010, 301).

MELUND - Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2020, Kiel.

MELUR - Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des MELUR – V 534 - 531.04 vom 20.01.2017.

MELUR, IM - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Az. V 531 - 5310.23, IV 268), 2013, Kiel, mit Anlage: „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“.

WHG Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585).

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Steinburg am 27.08.2025 gebilligt.

Steinburg, den 12.03.2026

.....
(Der Bürgermeister)

