

Gemeinde Steinburg

Kreis Stormarn

Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mollhagen, 3. Änderung

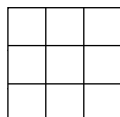
Gebiet: OT Mollhagen, westlich der „Viehkatenstraße“, südlich der „Eichedeer Straße (L296)“

Begründung

Planstand: Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB, GV 02.07.2025



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.	Plangebiet	6
2.	Planinhalt.....	7
2.1.	Städtebau.....	7
2.2.	Verkehrliche Erschließung	8
2.3.	Immissionen	8
3.	Ver- und Entsorgung	8
4.	Kosten	8
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
6.	Archäologie	9
7.	Billigung der Begründung	9

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Steinburg hat Anfang der 90er Jahre eine Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mollhagen für das Gebiet:

- Ortsteil Mollhagen nördlich und südlich, beiderseits der Eichedeer Straße (L296), Ortsausgang in Richtung des Ortsteiles Eichede sowie beiderseits Gärtnerweg

aufgestellt. Durch die Satzung wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil am Ortsausgang in Richtung Eichede klar bestimmt. Dies wurde durch die geänderte Linienführung der L 296 notwendig.

In einer ersten Änderung und Ergänzung der Satzung wurde ein Grundstück an der Viehkatenstraße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Gemeinde möchte dem Wunsch einer weiteren Bebauung in diesem Bereich entsprechen und sieht darin das Erfordernis zur Änderung der Vorgaben der Satzung. Es soll ein zusätzliches Einzelhaus zugelassen werden, dass sich im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung einfügt.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der **Landesentwicklungsplan** (Fortschreibung 2021) ordnet die Gemeinde Steinburg dem Ordnungsraum um Hamburg zu und weist den OT Mollhagen als ländlichen Zentralort aus. Der nördliche Teil des Gemeindegebietes liegt innerhalb des 10-km Umkreises um das Oberzentrum Bad Oldesloe. Westlich grenzt der 10 km-Umkreis des Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ahrensburg an. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme sollen dabei sichergestellt werden und Gewerbe- und Industrieflächen sollen ausreichend vorhanden sein. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen, die als Funktions- und Ausgleichsräume erhalten bleiben sollen. Die Gemeinde Steinburg ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Diese Gebiete sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen besagt, dass in Gemeinden, die dem Ordnungsraum zugeordnet werden, im Zeitraum 2021 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von 15 % gebaut werden dürfen. Der Wohnungsbestand der Gemeinde Steinburg betrug am 31. Dezember 2020 1.300 Wohnungen, wodurch sich ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis zum Jahre 2036 von 195 Wohnungen ergibt. Abzüglich einer Baufertigstellung im Jahr 2021 ergibt sich ein verfügbarer Rahmen für die Gemeinde Steinburg von 194 Wohnungen bis zum Jahr 2036. Der Ortsteil Mollhagen ist gem. Landesentwicklungsplan als ländlicher Zentralort eingestuft und unterliegt somit nicht dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) und Teilaufstellung Planungsraum III Windenergie (2021) liegt Steinburg als Gemeinde ebenfalls im Ordnungsraum um Hamburg außerhalb der Siedlungsachsen. Der südliche Gemeindebereich, etwa südlich und auch östlich der Ortslage Spreng, ist als Regionaler Grünzug abgebildet. Kleinere Bereiche südlich von Steinrade und nordöstlich von Spreng sind als Gebiete mit „besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Etwa 1 km westlich der Ortslage Eichede beginnt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz, es liegt allerdings zu etwa 70% auf Lasbeker Gemeindegebiet im Nordwesten. Textlich werden die Entwicklungsziele des Landesraumordnungsplanes wiedergegeben. Der Ortsteil Mollhagen wird aufgrund seiner guten Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen erwähnt, dies soll bei weiteren gemeindlichen Entwicklungen berücksichtigt werden.

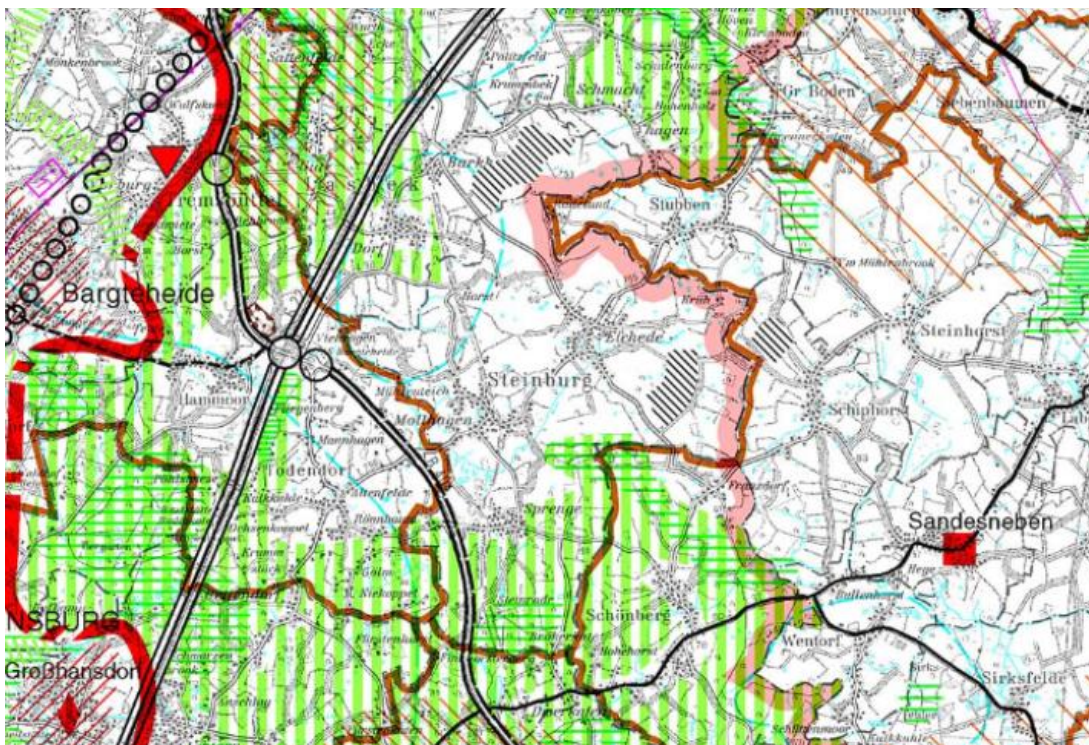


Abb.1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (1998)

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

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (2020) stellt große Teile des Landschaftsraumes der Gemeinde Steinburg als Landschaftsschutzgebiet gemäß §26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m §15 LNatSchG dar. Der Süden des Gemeindegebietes gilt als Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion. Im Westen der Gemeinde Steinburg liegt eine

Waldfläche >5 ha gemäß ALKIS 2019, teilweise befindet sich diese Fläche innerhalb des Geotops OS 017 Forst Steinburg. Der Nordwesten des Gemeindegebietes liegt innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Steinburg liegt innerhalb einer Verbundachse die Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems kennzeichnet. Östlich des Ortsteils Mollhagen ist klimasensitiver Boden vorzufinden.

Der Bestandsplan zum **Landschaftsplan** (1999) der Gemeinde Steinburg stellt für den Geltungsbereich an der nordwestlichen Plangebietsgrenze einen markanten Einzelbaum dar. An der westlichen Plangebietsgrenze ist ein Knick eingetragen. Die Bestandsdarstellungen werden in der Entwicklungskarte übernommen. Weitere Entwicklungsziele werden für den Geltungsbereich nicht formuliert.

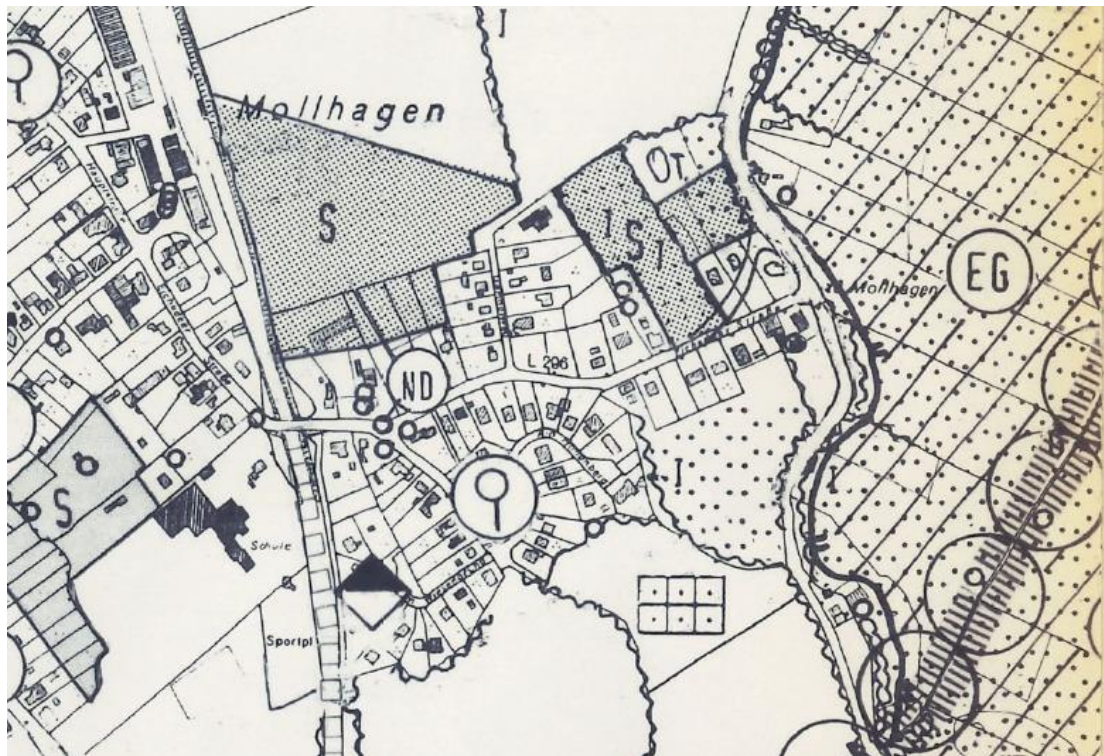


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum Landschaftsplan der Gemeinde Steinburg, maßstabslos

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan (2011). Das Plangebiet ist dort als gemischte Baufläche ausgewiesen. Durch die 3. Änderung der Abrundungssatzung wird die Fläche weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

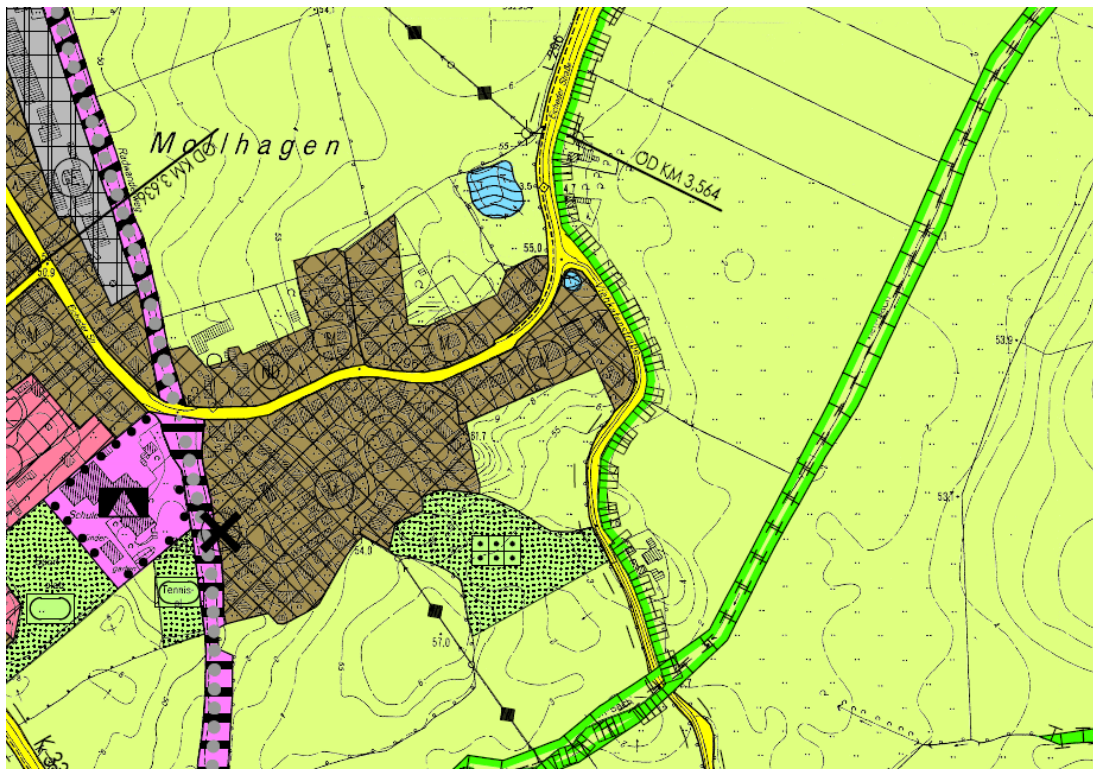


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinburg, maßstabslos

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb baulich geprägter Bereiche in der Gemeinde Steinburg im Ortsteil Mollhagen. Im Norden grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Im Osten und Süden grenzt die Viehkatenstraße an den Geltungsbereich. Im Westen grenzen Grünlandflächen an den Geltungsbereich an. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,25 ha. Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinie durch Flurstück (Flst.) 264 und 265.
Im Osten:	Östliche Grenze Flst. 265 teilweise (tlw.) und 263.
Im Süden:	Südliche Grenze Flst. 263.
Im Westen:	Westliche Grenze Flst. 263 und 264.

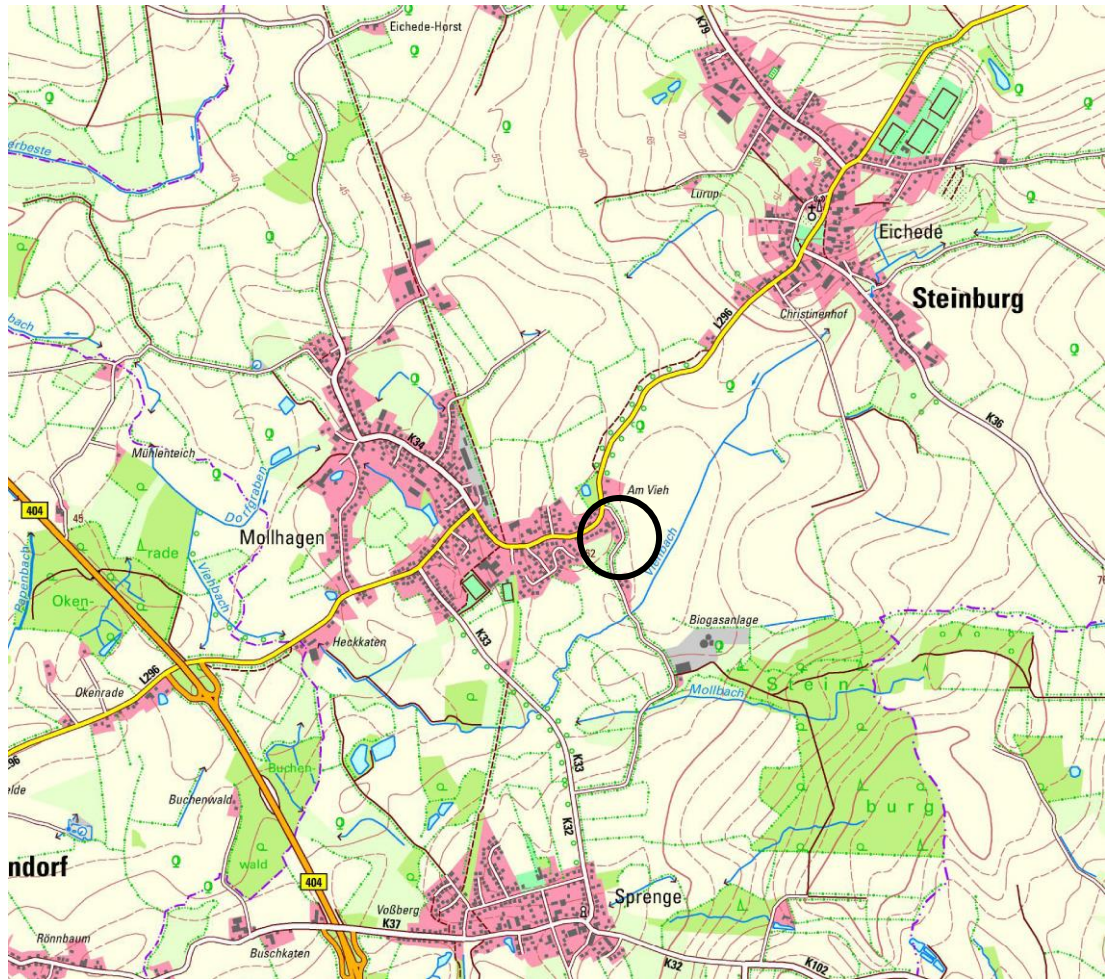


Abb. 4: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Steinburg, OT Mollhagen

2. Planinhalt

2.1. Städtebau

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist der Geltungsbereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Damit hat die Satzung klarstellenden Charakter. Eine zusätzliche Bebauung soll zwischen zwei Wohngebäuden entstehen. Eine weitere Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den Innenbereich erfolgt nicht.

Die in der ersten Änderung und Ergänzung der Satzung aufgenommenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dienen als ergänzende Regelungen einer guten Einbindung der Bebauung in den Innenbereich. Diese Regelungen sind nicht mehr erforderlich, da der Bereich nunmehr dem Innenbereich zuzuordnen ist. Die Satzung hat damit den Charakter einer Klarstellungssatzung zur Definition der Abgrenzung zum Außenbereich. Ergänzende Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Text sind nicht erforderlich. Der Entfall der bisherigen Festsetzungen für den Einbeziehungsbereich ermöglicht eine zusätzliche Bebauung, die sich in die Bebauungsstrukturen der Umgebung einfügen muss.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Viehkatenstraße.

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

Das Plangebiet ist über eine Bushaltestelle in ca. 650 m Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.3. Immissionen

Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich ca. 65 m südöstlich der L 296 und wird nicht von bedeutendem Verkehrslärm berührt.

Landwirtschaft

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

3. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich umfasst ein erschlossenes Grundstück. Die beabsichtigte Bebauung kann an die vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

4. Kosten

Durch die Inhalte der Satzung entstehen der Gemeinde Steinburg keine Kosten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes im Zuge von Nachverdichtung im zugehörigen Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

6. Archäologie

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden.

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

Die Viehkatzenstraße ist in der Denkmalliste des Kreises Stormarn als Pflasterstraße mit Sommerweg eingetragen. Durch die Anlage von ggf. zusätzlich erforderlich werden Grundstückszufahrten dürfen die Kopfsteinpflasterung und die Nebenanlagen (Gräben, Böschungen, Sommerweg) nicht beeinträchtigt werden. Die Gestaltung neuer Grundstückszufahrten ist daher im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung der 3. Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mollhagen der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Steinburg,

Bürgermeister