

# Satzung der Gemeinde Steinburg über den B-Plan Nr. 25 "Am Viehbach" Für das Gebiet: OT Mollhagen, ehem. Schrebergärten, südlich Am Hohenberg

**Präambel**  
Aufgrund des § 8 - 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 25 "Am Viehbach" für das Gebiet: OT Mollhagen, ehem. Schrebergärten, südlich Am Hohenberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



- ## Planzeichenerklärung
- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)
    - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - max. FH 9,00 m über Bezugshöhe (BZH)
    - GRZ 0,3
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Öffentliche Parkflächen
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
    - Fläche für Versorgungsanlagen
    - Lage des Schmutzwasser-Pumpwerks
    - Lage der Trafo Standorte
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Grünflächen
    - Abstandsgrün
    - Privat
    - Öffentlich
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b) BauGB, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Knickschutz, als extensiver Gras- und Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu pflegen
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Gemeinde und der Anlieger der Grundstücke Nr. 3 und Nr. 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Hier: Müllsammelplatz für Abfuhrtag der Müllabfuhr (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- ### II. Nachrichtliche Übernahme
- Erhaltung: Knick (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- ### III. Darstellung ohne Normcharakter
- Angenommene Grundstücksgrenzen
  - Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe als Bezugspunkt für die Firsthöhe

- ## Teil B: Text
- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
    - Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO): Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)
    - Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO): Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA auf 0,3 festgesetzt.
    - Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.
    - Keller- und Untergeschosse (§ 20 BauNVO): Aufgrund der hohen Grund- und Stauwasserstände sind Keller- und Untergeschosse im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.
  - Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
    - Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
  - Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
    - Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser der Baugrundstücke sind, wenn technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern/zu beseitigen.
    - Sollte das Niederschlagswasser nicht wie vorgeplant auf den Grundstücken technisch versickert/beseitigt werden können, kann es ausnahmsweise in die Ortsentwässerung geleitet werden, wobei eine mögliche Überschreitung der Einleitgrenzen des Vorflutgewässers zu prüfen ist.
    - Genaue Dimensionierungen und Nachweise der Festsetzungen 4.1 und 4.2 sind Bestandteil der entsprechenden Entwässerungsanträge für die Einleitgrenzen zu prüfen ist.
    - Das anfallende Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken nicht versickern kann, wird aufgrund der wenig versickerungsfähigen Böden in dem innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzten Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und auf 5 l/s gedrosselt in das Gewässer südlich des Plangebietes, den Viehbach eingeleitet.
  - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
    - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken, wie Wege, Stellplätze und Lagerflächen mit Oberflächenmaterialien mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit (mind. 10-4 bis 10<sup>-6</sup> m/s, nach DIN 18131, Tl. 1.) und mit offenporigen Oberflächenmaterialien über einen ebenfalls gut wasserleitfähigen Unterbau herzustellen.
    - Die Maßnahmenflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstellen" (K) sind von jeglicher baulichen Nutzung und Versiegelung sowie im Bereich der Grundstücksflächen von intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Der Knickschutzbereich ist durch einen 1 m hohen Zaun von den Grundstücken im WA abzugrenzen.
- ### Ausgleichsmaßnahmen - Kompensation
- #### 5.3 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs
- Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 6.219 m<sup>2</sup> für die Eingriffe in die Flächen mit allgemeiner und besonderer Bedeutung für den Naturschutz, welcher außerhalb des Geltungsbereichs erbracht wird.
- Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe durch Neu- und Teilverseigerung sowie durch die Überplanung von einer Gehölz- und zwei Ruderflächen
- Die Verortung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt an zwei Standorten:
- #### 5.3.1 Ausgleich Standort 1 - Okokonto „Ausgleichsflächenpool Nr. 2“ der Gemeinde Steinburg
- Erfolgt in einer Größenordnung von 3.725 m<sup>2</sup> bzw. die entsprechenden Ökopunkte durch eine Abbuchung vom Okokonto „Ausgleichsflächenpool Nr. 2“ der Gemeinde Steinburg. Es handelt sich bei der Ausgleichsfläche um einen etwa 500 m breiten Streifen des Flurstücks 3/4, Flur 6, Gemarkung Eiche mit einer Gesamtgröße von etwa 1 ha. Die Fläche wurde bis 2004 als Intensivacker genutzt. Im östlichen Drittel der Fläche befindet sich ein stark verlandetes Kleingewässer.
- Auf der Ausgleichsfläche sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:
- Revitalisierung des Kleingewässers durch Ausbaggern
  - Anlage eines Walls als nördliche Flächenabgrenzung
  - Pflanzung von Einzelbäumen entlang der nördlichen Grenze
  - Pflanzung von kleineren Gehölzgruppen an der nördlichen Grenze
  - Sukzession auf der gesamten Fläche (mähen bleibt zulässig)
- #### 5.3.2 Ausgleich Standort 2 - Okokonto „Flurstück 106, Flur 5, Gemarkung Mollhagen“
- Erfolgt in einer Größenordnung von 2.494 m<sup>2</sup> bzw. die entsprechenden Ökopunkte werden durch eine Abbuchung von einem Okokonto „Flurstück 106, Flur 5, Gemarkung Mollhagen“ ausgeglichen. Es handelt sich dabei um eine in der finalen Abstimmung befindliche Fläche, die im weiteren Verfahren vertraglich gesichert wird.
- Die geplante Okokontofläche befindet sich im Kreis Stormarn in der Gemeinde Steinburg, nordwestlich des Ortsteils Mollhagen, und weist eine Größe von rund 21.250 m<sup>2</sup> auf. Es handelt sich um das Flurstück 106, Flur 5, Gemarkung Mollhagen. Das Flurstück grenzt unmittelbar nordöstlich an die gemeindliche Kläranlage und wurde vorher intensiv als Grünland bewirtschaftet.
- Auf der Ausgleichsfläche sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:
- Neuschaffung zwei weiterer (eingezäunter) Kleingewässer als Lebensraum für Amphibien und Libellen
  - vorhandenes Kleingewässer, das uneingezäunt den Wildtieren als Tränke zur Verfügung steht
  - Entfernung des Stacheldrahtzauns entlang der Nordwest- und Nordostseite und Neupflanzung eines Knicks mit Knickwall auf einer Länge von etwa 320 m
  - Südwestlich entlang des Grenzverlaufs Neupflanzung von 65 m Knick als Abgrenzung zur benachbarten Kläranlage
  - Intensiv bewirtschaftetes Grünland wird auf einer Fläche von 18.140 m<sup>2</sup> zu Extensivgrünland; Kappung der vorhandenen Drainagerohre im Boden; Bewirtschaftung entweder als einschieflige Mahnwiese oder als Weide
- Ausgang aus der Karte zum Okokonto „Flurstück 106, Flur 5, Gemarkung Mollhagen“ (Quelle: Landschaftsplanungsbüro BHF GmbH)
- 

- ### 5.4 Ausgleich Knickbeseitigung - Okokonto „Knickneuanlage, Klein Rönrau Gemeinde und Gemarkung Klein Rönrau“
- Der Ausgleich der zu beseitigenden Knickabschnitte mit einer Länge von insgesamt 85 m erfolgt im Verhältnis 1 : 2 durch Nutzung einer Länge von 170 m aus dem Okokonto „Knickneuanlage, Klein Rönrau Gemeinde und Gemarkung Klein Rönrau, Flur 2, Flurstücke 1/1, anerkannt gemäß § 16 Abs. 1 BnatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 03.04.2019 (Az.: 670022.8540.1809.19-0002) im Naturraum Hügelland (siehe nachfolgende Abbildung).
- 

- ### 2.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen unbedingt umzusetzen:
- Vor Baustart ist zu prüfen, ob im angrenzenden Gartenteich Fischbesatz auftritt. Ist kein Fischbesatz vorhanden, dann ist im Februar vor Beginn des Bauvorhabens ein einseitig durchlässiger Amphibienschutzzaun aufzustellen. Die Bauweise muss so gewählt sein, dass ein Überklettern durch den Laubrosch wirksam verhindert wird. Bei Fischbesatz ist zu prüfen, ob Amphibien (Kammmolch, Laubrosch) vorkommen. Bei Vorkommen der genannten Amphibienarten ist ein Amphibiensaum erforderlich.
  - Es ist darauf zu achten, dass sensible Bereiche wie Knicks und das Regenrückhaltebecken nicht beleuchtet werden. Insbesondere der Knickdurchlass ist von jeglicher Beleuchtung freizuhalten. Zudem sind im Baugelbte sämtliche Außenleuchten mit insekten- und fledermausgerechtem Leuchten auszustatten. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstreuung durch Abschirm-, bzw. Blendvorrichtungen begrenzt ist. Eine Staubschutzvorrichtung kann integriert sein, damit das Einfliegen von Insekten verhindert wird. Zudem dürfen nur Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin verwendet werden. Es sollte auf eine bedarfsgerechte Beleuchtung geachtet werden, die z.B. über Bewegungsmelder gesteuert wird.
- ### 2.3 Es sind folgende nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:
- Bei Quartierverlust durch Abriss der Gartenlauben hat ein Ersatz zu erfolgen.
  - Im westlichen Knickbereich hat eine Habitataufwertung zu erfolgen. Die Wurzelstöcke aus dem gerodeten Knickbereich sind zu versetzen, zusätzlich sind Reisighaufen anzulegen. Des weiteren sind lückige Bereiche mit Futterpflanzen der Haselmaus zu schließen.
- ## Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 06.07.2022, durch Abdruck im Odesloer Markt und durch Bereitstellung im Internet erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 06.07.2022 im Odesloer Markt hingewiesen.
  - Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.12.2021 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB) von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 14.07.2022 bis 18.08.2022 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 04.01.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Gemeindevertretung hat den Aufstellungsbeschluss vom ..... in der Gemeindevertretersitzung am ..... aufgehoben und einen neuen Aufstellungsbeschluss für ein Normalverfahren gefasst. Dabei wurde bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB bereits durchgeführte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren gewertet wird. Des Weiteren wurde beschlossen, die bereits gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit als frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren durchzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung des neuen Aufstellungsbeschlusses sowie der damit verbundenen Umstellung auf ein Normalverfahren ist durch Abdruck im Odesloer Markt am 18.09.2023 erfolgt.
  - Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Sprechzeiten (montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr, außer mittwochs sowie zusätzlich donnerstags von 14.00 bis 17.30 Uhr) zu jedermanns Einsicht nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wird mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Odesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen unter "www.amt-bad-odesloer-land.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstäblich dargestellt sind.
  - Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 25 am ..... beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Steinburg, den..... Siegel..... Bürgermeister.....
- Steinburg, den..... Siegel..... Bürgermeister.....

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Am Viehbach"

Für das Gebiet: OT Mollhagen, ehem. Schrebergärten, südlich Am Hohenberg

der Gemeinde Steinburg  
Kreis Stormarn

### Verfahrensstand

Bauleitplanverfahren gemäß § 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB  Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB  Veröffentlichung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB April 2024

Verfasser: **BCS** STADT-REGION BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

Maria-Göppert-Str. 1  
23062 Lütten-Deich  
Tel: +49-431-31154-0  
Fax: +49-431-31154-100  
Web: www.bcs-stad-region.de  
Mail: kontakt@bcs-stad-region.de