

Gemeinde Steinburg

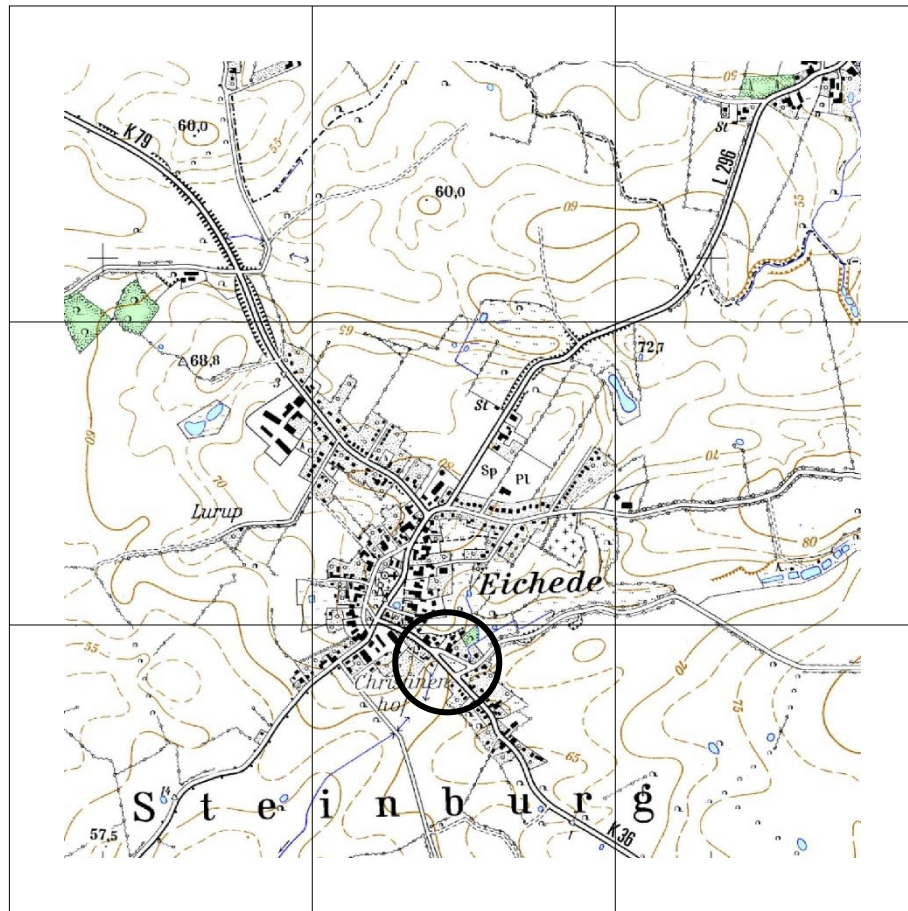
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 22

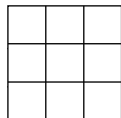
Gebiet: Ortsteil Eichede, östlich Möllner Straße und nördlich des Schiphorster Weges

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, BPA 12.09.2023



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

I. Übersicht zum Beteiligungsverfahren

A. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme

AG29

Autokraft GmbH

Gewässerpflegeverband Ammerbek-Hunnau

Handwerkskammer Lübeck

HanseWerk Natur GmbH

Kabel Deutschland

Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Lübeck

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S.-H.

Schleswig-Holstein Netz AG

Wasser- und Bodenverband Süderbeste

Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land

B. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, keine planungsrelevanten Anregungen

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 14.02.2023

TraveNetz, 23.01.2023

Tennet, 31.01.2023

C. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, mit Anregungen und/oder Hinweisen

50 Hertz, 25.01.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 5. Ver- und Entsorgung

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 23.01.2023, berücksichtigt, siehe 8. Archäologie

Avacon, 23.01.2023, berücksichtigt siehe 5. Ver- und Entsorgung

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH, 31.01.2023, berücksichtigt, siehe 5. Ver- und Entsorgung

BUND und NABU, berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege

Landrat des Kreises Stormarn, 03.03.2023

zu Städtebau:	berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung
zu Landschaftspflege:	berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege
zu Wasserwirtschaft:	berücksichtigt, siehe 2. Wasserwirtschaft
zu Brandschutz:	berücksichtigt, siehe 7. Brandschutz
zu Bodenschutz:	berücksichtigt, siehe 6. Bodenschutz
zu Verkehr:	berücksichtigt, siehe 4. Verkehr
Bauaufsicht:	berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung

LBV-SH, 14.02.2023, berücksichtigt, siehe 4. Verkehr

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 26.01.2023, berücksichtigt, siehe 6. Bodenschutz

Vodafone Deutschland GmbH, 28.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 5. Ver- und Entsorgung

Deutsche Telekom Technik GmbH, 24.01.2023, berücksichtigt, siehe 5. Ver- und Entsorgung

D. Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Amt Bargteheide-Land für die Gemeinde Todendorf, 24.01.2023, keine Anregung

Amt Trittau für die Gemeinde Lütjensee, 16.02.2023, keine Bedenken

E. Bereits vorliegende Anregungen der Öffentlichkeit

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 27.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 9. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 17.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 9. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 23.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 9. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 27.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 9. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 18.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 9. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Privat, Anregungen zu Städtebau und Verkehr, 09.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 9. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

F. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

Erlass des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, 07.02.2023 und 24.04.2023

II. Abwägung**1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung**

Landrat des Kreises Stormarn, 03.03.2023

Die Gemeinde reicht ein Kurzkonzept zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB ein. Die Planungsabsicht der Gemeinde wird zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist teilweise bereits bebaut.

Aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Ausweisung eines Wohngebietes keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die Erforderlichkeit einer Flächennutzungsplanänderung wird hingewiesen.

Unter der Ziffer 1 bei den Handlungsfeldern wird u.a. aufgeführt, dass ein „Dörfliches Wohngebiet“ und/oder ein „Dorfgebiet“ festgesetzt werden soll. Es wird diesbezüglich auf die Stellungnahme vom Innenministerium vom 07.02.23 hingewiesen, in der auf die Voraussetzungen für derartige Festsetzungen näher eingegangen wird.

Abwägung

Der Hinweis des Landrates des Kreises Stormarn zur Erforderlichkeit einer Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits als Mischgebiet innerhalb des genehmigten Flächennutzungsplans (2011) ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt §8 (2) BauGB. Die zu überplanende Fläche soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Der Hinweis zur Festsetzung und damit verbundenen Voraussetzungen eines Dorfgebietes gemäß § 5a BauNVO wird zur Kenntnis genommen. Der Gebietscharakteristik wird entsprochen, da die dorfgebietstypische Nutzungsmischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Betriebsstellen nach wie vor gegeben ist.

Landrat des Kreises Stormarn, Bauaufsicht, 03.03.2023

Die Konzeptdarstellung ist nicht ausreichend genug. Von daher ist noch keine abschließende Stellungnahme zu diesem Planstand möglich.

Abwägung

Der Hinweis des Landrates des Kreises Stormarn wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die erste Beteiligung der Behörden dient dazu, frühzeitig die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorzustellen. Dabei möchte die Gemeinde die Belange erfahren, die bei der weiteren Ausgestaltung der Bauleitplanung bedeutsam sind. Die Unterlagen zur Bauleitplanung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

BUND und NABU, 16.02.2023

Die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird begrüßt. Bei der Dachgestaltung sollten verpflichtend Photovoltaikanlagen für die Dächer festgesetzt werden, ebenso für alle Flachdächer die Dachbegrünung.

Abwägung

Die Anregung zur verpflichtenden Installation von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen kann aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht aufgenommen werden. Die Bestimmungen würden sich nur auf einen kleinen Teil der Ortslage beziehen, für die bereits Baurechte bestehen. Verpflichtende Regelungen über die bestehenden gesetzlichen Anforderungen hinaus würden ein Übermaß an Regelungen darstellen, die städtebaulich nicht zu begründen sind. Gleichwohl wird Bauherren bei ihren Bauvorhaben die Beachtung der Klimaschutzanforderungen empfohlen. In der Begründung wird der Sachverhalt dargestellt.

2. Anregungen und Hinweise zu LandschaftspflegeLandrat des Kreises Stormarn, 03.03.2023

Nach Kurzprüfung sind keine FFH-Gebiete oder flächige gesetzlich geschützte Biotope betroffen oder angrenzend an die neue Wohnbebauung.

Im weiteren Verfahren sind das Abweichen vom Siedlungsentwicklungskonzept aufzubereiten sowie u.a. ein Umweltbericht und ein Artenschutzgutachten einzureichen.

Abwägung

Die Hinweise des Landrates des Kreises Stormarn über den Ausschluss von FFH-Gebieten sowie fachlich geschützten Biotopen, angrenzend an die neue Wohnbebauung, wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren werden die Planunterlagen nach den Anforderungen des BauGB konkretisiert und ergänzt. Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 22 ist bereits Mischgebietsfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen und wurde im

Siedlungsentwicklungskonzept als Baulücke im Innenbereich (§34 BauGB) erfasst, die ein Nachverdichtungspotenzial besitzt.

3. Anregungen und Hinweise zu Wasserwirtschaft

Landrat des Kreises Stormarn, 03.03.2023

(Die Gliederung wurde redaktionell übernommen)

a. Bei der Entwässerungsplanung für Neubaugebiete ist der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A RW-1) anzuwenden. Auf die notwendige Abarbeitung der Thematik innerhalb des Bauleitplanverfahrens wird hingewiesen. Erst nach Vorlage dieser Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz und daraus resultierender Fachplanung kann die untere Wasserbehörde eine abschließende Stellungnahme zum B-Plan abgeben.

b. Die unter 3. Grünordnung und Klimaschutz genannte Vorgabe der Wasserdurchlässigkeit von Grundstückszufahrten und Stellplätzen, Wegen wird begrüßt. Als befestigte Fläche sind wasserrechtlich alle versiegelten Flächen zu betrachten, insofern sollte hier nicht pauschal Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen benannt werden.

c. Die nach 4. Gestaltung zulässige Dachbegrünung sollte im Sinne des möglichst wenig zu schädigenden Wasserhaushalts eine zwingende Vorgabe sein, um den Versickerungsanteil zu erhöhen. Weitere Maßnahmen zur Minderung des Abflussanteils dürften nötig sein.

d. Die genannte Sicherung des offenen Gewässers wird begrüßt. Aus Sicht des FD Wasserwirtschaft liegt hier ein verrohrter Abschnitt des Gewässers II. Ordnung Viehbach, in das weiter unterhalb über ein vorhandenes Regenklär- und –rückhaltebecken das gesammelte Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet, in dem auch die überplante Fläche liegt, eingeleitet wird.

Abwägung

Zu a. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden durch ein Fachbüro die wasserrechtlichen Planungen unter Anwendung des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A RW-1) zu erstellen sein.

Zu b. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Formulierung zu Flächen die wasserdurchlässig herzustellen sind wird entsprechend angepasst.

Zu c. Der Hinweis wird berücksichtigt. Dachbegrünungen auf Flachdächern werden als verpflichtende Festsetzung aufgenommen.

Zu d. Die Hinweise zum vorhandenen Gewässers II. Ordnung werden berücksichtigt. Der Sachverhalt wird in der Begründung dargelegt.

4. Anregungen und Hinweise zu Verkehr

Landrat des Kreises Stormarn, 03.03.2023

Grundsätzlich bestehen gegen die Planung aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Eventuelle Zufahrten zur Kreisstraße sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abzustimmen.

Abwägung

Der Hinweis des Landrates des Kreises Stormarn wird berücksichtigt. Sofern Zufahrten zur Kreisstraße geplant werden, sind diese mit dem LBV - SH abzustimmen. In der Begründung wird der Sachverhalt dargelegt.

LBV-SH, 14.02.2023

Gegen den o.g. Bauleitplan der Gemeinde Steinburg bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden.

1. Sofern eine bauliche Änderung an den vorhandenen Einmündungsbereichen der Gemeindestraße „Schiphorster Weg“ zu der Kreisstraße 36 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

2. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

3. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenrechtlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Abwägung

Zu 1. Der Hinweis über die Vorlage entsprechender Planunterlagen zur Abstimmung bezüglich baulicher Änderungen an den vorhandenen Einmündungsbereichen der Gemeindestraße „Schiphorster Weg“ zu der Kreisstraße 36 beim LBV-SH wird berücksichtigt.

Zu 2. Der Hinweis über die Abschirmung von Lichtquellen wird in die Begründung aufgenommen.

Zu 3. Der Hinweis über den ausreichenden Immissionsschutz wird beachtet. In der Begründung wird der Sachverhalt näher dargelegt.

5. Anregungen und Hinweise zu Ver- und Entsorgung

50Hertz, 25.01.2023

Nach Prüfung der Unterlagen teilt die 50Hertz Transmission GmbH mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußert sich die 50Hertz Transmission GmbH als Leitungsbetreiber nicht.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Avacon Netz GmbH, 23.01.2023

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Es wird gebeten, die Avacon Netz GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen. Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH, 31.01.2023

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Da das Plangebiet durch eine bereits existierende, durchgängig befahrbare Straße (Schiphorster Weg) erschlossen wird, bestehen aus abfallwirtschaftlich operativer Sicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Deutsche Telekom Technik GmbH, 24.01.2023

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung wird wie folgt Stellung genommen: Gegen die o.a. Planung hat die Deutsche Telekom Technik GmbH keine Bedenken, es wird gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, wird gebeten aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 11, Planungsanzeigen
Fackenburger Allee 31b
23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Vodafone Deutschland GmbH, 28.02.2023

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung

Die objektbezogenen Hinweise der Versorgungsunternehmen werden zur Kenntnis genommen und planungsrelevante Hinweise sowie Kontaktdaten in die Begründung aufgenommen.

Die weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren erfolgt nach den Vorgaben des BauGB.

6. Anregungen und Hinweise zu BodenschutzLandrat des Kreises Stormarn, 03.03.2023

Mit dem Stand vom obigen Datum liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken.

Bei dem Standort Möllner Landstraße 7 handelt es sich um eine Prüffläche der Kategorie P1 (aktueller Betrieb). Es wird von einer Autoreparaturwerkstatt seit 1975 ausgegangen. Eine Klassifizierung des Standortes (Erstbewertung) ist bis dato noch nicht erfolgt.

Für eine fachliche Aussage ist eine Erstbewertung durch einen Gutachter durchführen zu lassen. Es erfolgt dann eine ergänzende Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde.

Abwägung

Der Hinweis darüber, dass keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen wird entsprechend in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis über das Vorhandensein einer Prüffläche der Kategorie P1 am Standort Möllner Landstraße 7 wird berücksichtigt. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird eine

Erstbewertung durch einen Gutachter durchgeführt, welche der unteren Bodenschutzbehörde zur Abstimmung vorgelegt werden wird.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 26.01.2023

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange werden zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise gegeben:

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS ® Kartenserver entnehmen. Es wird gebeten, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange hat das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Abwägung

Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Informationen zu objektbezogenen Planungen sowie Kontaktadressen werden in die Begründung aufgenommen.

7. Anregungen und Hinweise zu Brandschutz

Landrat des Kreises Stormarn, 03.03.2023

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bei weiterer Planbearbeitung sind jedoch folgende Belange zu berücksichtigen:

Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs.1 BauGB von der Gemeinde bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Abwägung

Der Hinweis zur Berücksichtigung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde wird berücksichtigt. Der Sachverhalt wird in der Begründung dargelegt.

8. Anregungen und Hinweise zu Archäologie

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 23.01.2023

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher hat das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein keine Bedenken und stimmt den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus 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.

Abwägung

Die Hinweise zu Kulturdenkmalen werden berücksichtigt. Aussagen zur Archäologie werden in die Begründung aufgenommen.

9. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Die Hervorhebungen durch Unterstreichungen wurden der besseren Übersicht halber zur thematischen Gliederung der Abwägung redaktionell eingefügt.

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 18.02.2023

Hiermit möchten die Einwender die Gelegenheit nutzen zu den geplanten Bauvorhaben in Eichede Stellung zu nehmen. Die Einwender sind sich bewusst, dass hier die unterschiedlichsten Interessen aufeinanderstoßen, die alle ihre/ Ihre Berücksichtigung finden müssen.

Dennoch möchten die Einwender bitten hierbei die Interessen potentieller Bauherren sorgsam gegen die Interessen der Allgemeinheit abzuwägen.

Wie Sie selbst auf der Gemeindeversammlung anführten, werden durch die angedachten Bauvorhaben mögliche Bauvorhaben der übrigen Einwohner eingeschränkt.

Auch sollte hierbei unbedingt bedacht werden, welche weiteren Folgekosten mit einer wachsenden Einwohnerzahl verbunden sind. Es werden Familien mit Kindern hierherziehen und der Bedarf an Plätzen in der Schule, der Kita und im Kindergarten wird steigen. Sind dort wirklich ausreichend Kapazitäten vorhanden? Wer übernimmt die Kosten? Aber dies soll nur eins von vielen Beispielen sein...

Sie selbst haben in Ihrem Rundbrief vom 09.12.22 dazu aufgerufen, die Böden der Gemeinde wasseraufnahmefähig zu halten. Steht dies nicht im Widerspruch zu einer weiteren Versiegelung des Bodens durch zusätzliche Baumaßnahmen?

Muss man in der heutigen Zeit noch eine Bauindustrie unterstützen, die für 30% der CO2 Verschmutzung verantwortlich ist?

Die Einwender fänden es sehr schade, wenn die dörfliche Struktur Eichedes durch weitere Bauvorhaben Schaden nehmen und die Landschaft weiter zersiedelt werden würde.

Wenn schon gebaut werden muss, würden sich die Einwender für die Möllner Straße kleine Einfamilienhäuser wünschen und bitte nicht diese zurzeit modernen „Klotzhäuser“, die überall wie die Pilze aus dem Boden schießen.

Zum Thema Spielplatz möchten die Einwender anfügen, dass die meisten Familien hier doch tatsächlich über eigene Gärten verfügen, in denen die Kinder hervorragend unter Aufsicht spielen können, wenn sie nicht sowieso schon den Großteil des Tages in der Kita verbringen. Wäre das Geld nicht besser in der Jugendarbeit investiert? Was macht man als Teenager in Steinburg, wenn man nicht gerade in der Feuerwehr ist oder Fußball spielt? Ein echtes „highlight“ für Kinder ist allerdings im Frühjahr die Schafswiese an der Möllner Straße mit den neugeborenen Lämmern, die ja nun leider den Bauvorhaben weichen soll.

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben, sich die Gedanken der Einwender durchzulesen.

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 27.02.2023

1. Örtlicher Bedarf:

Es wird Bezug genommen auf den örtlichen Bedarf, der mit der Planung zu dem benannten Gebiet gedeckt werden sollte. In der durch die Gemeinde präferierten Ausgestaltung mit einer Wohnbebauung von 2 Blöcken mit mindestens 6 Wohneinheiten ist eine Planung an dem örtlichen Bedarf vorbeizurechnen. Es ist bei einer derartigen Bebauung eher davon auszugehen, dass in die dann wahrscheinlichen Mietwohnungen mit einem Zuzug von außen zu rechnen ist. Dieses Phänomen ist bei den in letzten gebauten Mietwohnungen im Bereich des Ortsgebietes konkret zu beobachten.

2. Ortsübliche Bebauung:

Wie bereits erwähnt, wird von gemeindlicher Seite die Bebauung mit 2 Blöcken bevorzugt. Eine ähnliche Wohnbebauung ist im gesamten Ortsgebiet des Ortsteil Eichede nicht vorhanden. Es gibt bisher lediglich ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude, das eine größere Anzahl von Wohneinheiten ausweist. Bei der jetzt geplanten Gebäudegröße würde eine Grundsatzentscheidung für die örtliche Entwicklung in Eichede gefasst werden. Dieses würde weiteren baulichen Vorhaben als Vorbild dienen und somit anderen Bauwilligen bei ähnlichen Vorhaben, wie Baulücken in der Möllner Straße, ein Baurecht in Aussicht stellen.

Die Einwender weisen hier ausdrücklich darauf hin, dass in dem Prozess des Dorfentwicklungskonzeptes die Bürger zu den örtlichen Entwicklungen in den einzelnen Ortsteilen befragt wurden. In allen drei Ortsteilen wurde mehrheitlich der Wunsch nach dem Erhalt des dörflichen Charakters formuliert.

Als Negativbeispiel wurde wiederholt die Bebauung des Grundstücks der alten Meierei in Mollhagen mit zwei großen Wohnblocks benannt. Auch dort ist die Vorbildfunktion jetzt vorhanden und weitere ähnliche Bebauung im Prinzip nicht mehr zu verhindern. Der Wille der Bürger sollte allemal in eine Bauleitplanung mit einbezogen werden.

Weiterhin ist die angedachte GRZ von 0,3 erst - und einmalig und würde dem vorbenannten Wunsch nach dörflicher Bebauung erheblich widerstreben.

Die derzeitige Bebauung in beiden Straßenzügen besteht aus lockerer dörflicher Struktur. Es sind lediglich einige größere Wirtschaftsgebäude vorhanden.

3. Zuschnitt des Plangebietes:

Das Plangebiet erscheint willkürlich gezeichnet und relativ kleinräumlich bemessen, zumal ein räumlicher Zusammenhang ebenfalls zur westlichen Seite der Möllner Straße besteht. In diesem Bereich und in Bereichen des nicht beplanten Schiphorster

Weges gäbe es ohnehin einen Planungsbedarf bezüglich Bauen im LSG. Aus diesem Plangebiet ergibt sich augenscheinlich das Erlangen von Baurecht für ein einzelnes Grundstück.

Es wurde im Planungsprozess von einer Baulücke gesprochen, auf der ohnehin Baurecht bestünde. Der Begriff einer Baulücke zu diesem Grundstück ist aus unserer Sicht recht fraglich, zumal das Grundstück vom Vorbesitzer als Feuchtwiese/Grünland derzeit verkauft wurde. Der Verkäufer dürfte derzeit über eine fachliche Auskunft zu dem Grundstück verfügt haben, die keine Aussicht auf Bauland ergab. Dieses dürfte sich auch aus der Hausnummerierung der Möllner Straße und des Schiphorster Weges ergeben. Beide Straßen sind mit den vorhandenen Häusern durchnummeriert, es sind keine Hausnummern für das Grundstück der Schafswiese vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass dieses Grundstück derzeit nicht in eine mögliche Bebauung einbezogen wurde, sondern als Grünland bzw. Grünanlage Bestand haben sollte.

4. Veränderung der Wohnumgebung:

Durch eine Fortführung der vorgestellten Bauleitplanung (2 Blocks mit 6 WE, zu GRZ 0,3, rechnerische Größe WE) würde ein Zuzug auf dem betroffenen Gebiet von mindestens 26, eher 30-40 Personen bedeuten. Dieses würde eine erhebliche Veränderung des Wohnumfeldes für die derzeitigen Bewohner bedeuten.

Die Parksituation würde sich in beiden anliegenden Straßen, trotz Parkraumsatzung, erheblich verschärfen. Durch die mögliche Größe der WE muss damit gerechnet werden, dass einige WE mit mehr als zwei Fahrzeugbesitzern genutzt werden.

5. Infrastruktureinfluss

Die Einwender beziehen sich in dem Zusammenhang auf den wahrscheinlichen Zuwachs von Bürgern, s.o., was einen erheblichen Einfluss auf die vorhandene Struktur, wie Abwasserbeseitigung, Kita und Schulen, bedeutet. Hier müsste die Gemeinde erhebliche, auch kurzfristige Planungen betreiben. In diesem Zusammenhang wird auf die gleichzeitige Planung zum B19, mit ca. 40 WE hingewiesen.

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 17.02.2023

Vor 4 Jahren zogen die Einwender aus der Stadt aufs Land nach Eichede. Bei der Wohnungssuche fanden die Einwender eine schöne Wohnung mit unverbautem Blick auf eine Grünfläche mitten im Dorf Eichede. Diese Grünfläche lässt etwas Ursprüngliches zu, auf ihr leben fast ganzjährig Schafe. Sie ist Anziehungsmagnet für viele Menschen aus dem Dorf. Wenn man nach Hause kommt, wird man sogar fröhlich von den Schafen begrüßt. Alles ist so, wie man sich ein Leben auf dem Dorf vorstellt.

Mit großem Entsetzen mussten die Einwender nun erfahren, dass nun Schluss mit dieser Ursprünglichkeit sein soll. Ja, Wohnraum ist knapp und muss geschaffen werden, aber doch nicht auf der einzigen Grünfläche mitten im Dorf. Der gesamte

Dorfcharakter soll zu Nichte gemacht werden? Wie auf einem Präsentierteller soll Wohnraum entstehen? Was ist mit den Menschen, die hier Eigentum erworben haben? Die Einwender möchten ihre Wiese mit den Schafen nicht gegen Wohnhäuser mit parkenden Autos ringsherum eintauschen.

Es wird herzlich gebeten vor Ort zu prüfen, ob es nicht andere Alternativen gibt, und die Einwender danken im Voraus.

Privat, Anregungen zu Städtebau und Verkehr, 09.02.2023

Die Einwenderin möchte grundsätzlich keine Bebauung auf der Schafkoppel, da ihr Grundstück sonst verschattet wird und eine geplante Photovoltaikanlage unwirtschaftlich wird. Außerdem wird dadurch eine Wertminderung ihres Grundstückes erfolgen. Durch die geplanten Mehrfamilienhäuser verschärft sich die Parksituation weiterhin.

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 23.02.2023

In der Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 23.01.2023 wurden für das gegenüber dem ersten Aufstellungsbeschluss vom 03.02.2022 deutlich verkleinerte Plangebiet, das erst am 11.01.2023 bekanntgegeben wurde, verschiedene Planungsvarianten vorgestellt. Zum Anlass der Reduzierung wird auf die Stellungnahme der Einwender zum parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan 19, 2. Änderung, verwiesen: Auch die Begründung zum reduzierten Geltungsbereich des B-Plans 22 lässt Zweifel an der Ausgewogenheit der Abwägung in der Gemeindevertretung zu. Dazu findet sich in der Beschlussvorlage zum BPA am 29.11.2022 die Begründung, dass sich der BPA am 22.08.2022 auf „einen deutlich verkleinerten Geltungsbereich“ wegen.....“ der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten oder der Regenentwässerung“ verständigt habe. Er hat also dahingehend abgewogen, dass die erstmalige Überplanung eines recht großen Teils des Dorfes mit ca. 40 Grundstücken und vielen Eigentümern und Eigentümerinnen (B-Plan 22) zurückgestellt werden soll gegenüber der zweiten Änderung für im Wesentlichen ein einziges Grundstück, auf dem bereits fünf zusätzliche Baufenster ausgewiesen sind (B-Plan 19). Der Gemeinderat hat darüber hinaus wohl auch abgewogen, dass im Bereich des ersten Aufstellungsbeschlusses zu B-Plan 22 in den letzten Jahren bereits mehrere Vorhaben auf der Basis von § 34 BauGB ausdrücklich für den örtlichen Bedarf realisiert wurden und noch weitere Planungen bis hin zu Bauvoranfragen der Gemeinde bekannt sind. Auch dazu hat mindestens ein Betroffener sich in der Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung geäußert.

Die Einwender würde auch interessieren, warum die Gemeindevertretung, die teilweise recht großen bebauten Grundstücke im „alten“ Planbereich von B-Plan 22 nicht einer geeigneten und moderaten Bauleitplanung zuführen will, aber im B-Plan-Bereich 19 auf nur einem Grundstück eine außerordentliche Verdichtung für städtebaulich erforderlich hält?

Es sollte ebenso noch einmal gründlich geprüft werden, ob nicht für den bisherigen (ersten) Aufstellungsbeschluss zu B-Plan 22 das Planungsgebot des §1 (1) und (3)

BauGB gegriffen hat, nach dem die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch Einzelentscheidungen nicht stattfinden soll. Zumal neben den bereits vorgebrachten örtlichen Bedarfen auch voraussehbare Eigentümerwechsel und der Wunsch nach angemessener Nutzung der großen Grundstücke bekannt sind. Insofern ist der Druck auf die Gemeinde bezüglich einer Bauleitplanung für das Gebiet Möllner Straße und Schiphorster Weg schon seit längerem auf dem Tisch.

Ein weiterer Aspekt, der u. E. zumindest einer Erklärung bedürfte, bezieht sich auf die konkret vorgenommene Abgrenzung/deutliche Verkleinerung für diese Innenbereichsplanung, die nicht einmal die engste Nachbarschaft einbezieht. Als Zielsetzung für die extreme Reduzierung wurde die „Sicherung der dörflichen Siedlungsstrukturen und die Regelung der künftigen Nutzung der unbebauten Grundstücke“ angegeben.

Es wird bezweifelt, dass sich die erste Zielsetzung verwirklichen lässt in einem B-Plan-Bereich, der lediglich vier Grundstücke mit Wohngebäuden umfasst und eines ohne. Wie will man durch exemplarische Ausweisungen auf fünf Grundstücken in einem unbeplanten Gebiet von ca. 40 Grundstücken die dörflichen Siedlungsstrukturen sichern?

Im Kern geht es primär wohl lediglich darum, für die sog. „Schafkoppel“ Baurecht neu zu generieren. (Es wird verwiesen auf den BPA am 22.08.2023). Es sollte zur aktuellen Abgrenzung zumindest eine Begründung dafür vorliegen, warum die Nachbarschaft zu diesem zentral gelegenen Grundstück nur auf zwei Seiten in den B-Plan aufgenommen wird.

In der folgenden Skizze sind die unbebauten bzw. nur geringfügig bebauten Grundstücke und Grundstücksteile gelb ausgewiesen.

Rot umrandet sind die Grundstücke und Gebäude, die einen direkten Blick auf die „Schafkoppel“ haben/werden. Außer der „Schafkoppel“ (1) wurden somit in den Geltungsbereich nur eine nicht beplanbare Verkehrsfläche (2) und eine Teilfläche (3), die landwirtschaftlich genutzt wird und daher auch nicht umgewandelt werden soll, aufgenommen.

Warum lediglich vier Grundstücke als „nähere Umgebung“ der „Schafkoppel“ gewertet werden und nicht weitere neun/zehn Grundstücke mit derzeit acht/neun Wohngebäuden, die in gleicher Weise das fragliche Grundstück einrahmen, bleibt wohl ein Geheimnis der Gemeindevertretung, die zugleich durch die Einbeziehung der Grundstücke an der Möllner Straße (4, 5) und das Grundstück im Schiphorster Weg (a) planerische Versäumnisse der Vergangenheit endlich beseitigen könnte (Bauen im LSG ohne Entlassung aus dem Landschaftsschutz).

Unabhängig von der Frage, warum gerade auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück (1), das eindeutig ein bisher freier Platz geblieben ist und nicht in der Linie der vorhandenen Bebauung eine Lücke schließen wird, Baurecht ausgewiesen werden soll, besteht die Notwendigkeit bei den Ausweisungen in einem B-Plan nach § 9 (2a bis 2d) BauGB darauf zu achten, dass sich die spätere Bebauung in die

Eigenart der näheren Umgebung einfügt (s. § 34 BauGB). Es handelt sich um ein innerdörfliches Gebiet, in dem sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie ein weiterer aktiver Gewerbebetrieb befinden. Ein inzwischen für reine Wohnnutzung umgebauter ehemaliger Handwerksbetrieb mit Laden (b) gehört zum B-Plan 8. Darüber hinaus finden sich nur Ein- oder Zweifamilienhäuser <offene Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse nur 1, nur geneigte Dachformen, Sattel- oder Walmdächer>. In Eichede werden dorfwert in den B-Plänen GRZ'en von 0,2 oder 0,25 ausgewiesen. In der gesamten Möllner Straße und auch im Schiphorster Weg gibt es außer nur zwei Gebäude mit zwei Vollgeschossen, in allen Fällen handelt es sich um Häuser, die neben der gewerblichen Nutzung auch Wohnungen für die Eigentümer enthalten. Weitere „große“ Häuser sind ursprünglich landwirtschaftliche Gebäude, die inzwischen nur noch für Wohnzwecke genutzt werden. Die dem Gemeinderat vorschwebende Idee, der „Genehmigung“ von zwei Wohnblöcken mit je sechs Wohnungen auf der „Schafkoppel“ (s. auch BPA vom 22.08.2022) ist in der Bauleitplanung grundsätzlich nicht umsetzbar. Es gibt in der näheren und weiteren Umgebung keine Mehrfamilienhäuser (Wohnblöcke), die für eine rein wohnungswirtschaftliche Nutzung gebaut wurden. Wenn schon Bebauung der Schafkoppel, kann nur die am 23. Januar 2023 vorgestellte Variante 1 mit vier (vielleicht sogar nur drei) kleineren Baufenstern für den weiteren Planungsauftrag in Frage kommen. Damit würde, wenn auch auf recht niedrigem Niveau, das Rücksichtnahmegebot (s. oben § 34 BauGB) Berücksichtigung finden. Zu der ggf. in Aussicht genommenen Umwandlung des landwirtschaftlichen Betriebes und der Fläche, die Dauergrünland ist, erlauben sich die Einwender den Hinweis auf Punkt 4.8. des gültigen Landesentwicklungsplans (LEP). „Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für nicht dem Gewässer-, Klima- und Biodiversitätsschutz dienende sowie außerlandwirtschaftliche Zwecke soll verringert werden.“

Auch wenn der Betriebsteil des Hofes am Schiphorster Weg tatsächlich aufgegeben würde, ist durch die bereits vollzogene Verlagerung des Betriebes in den Außenbereich/LSG dort bereits eine größere Fläche versiegelt worden. Daher sollte die Wohnbaunutzung am Standort Schiphorster Weg nur nach den üblichen Ausweisungen im B-Plan erfolgen sowie eine Nachnutzung der Betriebsgebäude für Wohnzwecke unterbleiben. So können die bisher versiegelten Flächen, die nicht mehr genutzt werden sollen, möglichst in der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung wieder in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden.

Für das zweite landwirtschaftliche Teilgrundstück, Grünland, (3) würde sowieso eine Umwandlung in Bauland nicht in Frage kommen.

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 27.02.2023

Mit diesem Schreiben möchte der Einwender seine Bedenken zu dem geplanten Neubau am Schiphorster Weg mitteilen. Der Einwender ist Mieter im Schiphorster Weg 4 und bewohnt eine Souterrain Wohnung. Leider befürchtet der Einwender durch den geplanten Bau erhebliche Einbußen in Wohn- und Lebensqualität. Da die Bebauung der Nachbargrundstücke dem Einwender noch mehr Sonneneinstrahlung verwehrt werden, kann er dem nichts Positives abgewinnen!

Der Einwender bittet um Kenntnisnahme und erhofft eine Antwort.

Abwägung

Die planungsrelevanten Anregungen der Öffentlichkeit werden im weiteren Verfahren der Bauleitplanung überprüft und teilweise beachtet. Die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen werden nachfolgend thematisch zusammengefasst abgewogen. Die Gemeinde stellt klar, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 zum nächsten Verfahrensschritt lediglich maximal drei Baufelder für eine zusätzliche Bebauung vorgesehen werden. Die übrigen Festsetzungen beschreiben den nördlich des Schiphorster Weges bereits bestehenden Gebäudebestand und ermöglichen dort eine ortsangemessene Ergänzung. Insofern verlieren einige der vorgebrachten Anregungen und Hinweise ihre Relevanz und werden im Rahmen der Abwägung nicht gesondert behandelt.

Geltungsbereich, Innenbereich, Einfügegebot, Planungserfordernis, Folgekosten

Das Planungserfordernis hat die Gemeinde im Zuge der Beratungen zum Aufstellungsbeschluss geprüft. Das Plangebiet wird dem Innenbereich zugeordnet. Die gemeindlichen Planungsabsichten werden hinsichtlich des Einfügegebotes nach § 34 BauGB zu überprüfen und im folgenden Verfahrensschritt zu konkretisieren sein.

Die Wahl des Geltungsbereichs erklärt sich aus der Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 6 und der Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde Steinburg keine direkten Kosten zur Entwicklung des Gebietes. Die notwendigen Erfordernisse zur Infrastruktur entstehen unabhängig von der Planung auch bei Wohnungsentwicklungen im Innenbereich.

Örtlicher Bedarf, und Ziele der Raumordnung

Gemäß des Landesentwicklungsplans (Fortschreibung 2021) sind demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs zu berücksichtigen. Insbesondere für kleine Haushalte, ältere Menschen sowie für Familien mit Kindern soll das Wohnungsangebot verbessert werden. Die Entwicklung von Maßnahmen der Innenentwicklung stehen im Vordergrund sowie eine zeitgemäße Anpassung des Wohnungsbestandes. Dem Wohnungsneubau ist die Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte zu Grunde zu legen. Die Gemeinde Steinburg besitzt für den Ortsteil Mollhagen die Funktion eines ländlichen Zentralortes. Der Ortsteil Eichede hat diese Funktion nicht, hier ist die Wohnungsentwicklung für den örtlichen Bedarf zu berücksichtigen. Danach sind die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes zu beachten, der den Rahmen einer Wohnungsentwicklung auf 15% des Wohnungsbestandes Ende 2020 bis zum Jahr 2036 begrenzt. Diese Entwicklung wird die Gemeinde bei ihrer Planung beachten.

Es besteht ein gemeindliches Interesse, die Fläche der vorliegenden Planung für die gemeindeeigenen Bedarfe zu entwickeln. Bereits während der Aufstellung des

Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Steinburg aus dem Jahr 2019 konnten auf Grundlage von Bürgerbeteiligungen sowie die durch das Planungsbüro BCS stadt + region durchgeführten Ortsanalysen ein besonderer Handlungsbedarf für das Themenfeld Wohnen festgestellt werden. Es wurden Maßnahmenvorschläge entwickelt, die den örtlichen Bedarf abbilden. Für den Ortsteil Eichede wird unter anderem ein Bedarf an kostengünstigen Mietwohnungen auch in Mehrfamilienhäusern besonders für jüngere Menschen gesehen.

Die 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 (veröffentlicht Oktober 2018) gibt an, dass für einen Zeitraum von 16 Jahren (2014-2030) mit einem Bevölkerungswachstum von +150 Einwohnern zu rechnen ist. Der stetige Anstieg des Bevölkerungswachstums lässt den Druck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöhen. Für die Gemeinde Steinburg ist hier eine Zunahme von + 110 Haushalten innerhalb des Zeitraumes von 2014-2030 angenommen worden.

Zu berücksichtigen ist auch der kontinuierliche Anstieg der Altersklassen der 50-64-jährigen und 65 Jahre und älter (vgl. Statistikamt Nord, Bevölkerungsstand nach Altersgruppen, Zeitreihe) mit dem sich der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, sowie die Anzahl der 1- und 2 Personen Haushalten erhöhen wird. Die Entwicklung der Zahl der 1- und 2- Personen-Haushalten im Zeitraum 2014-2030 gem. der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose prognostiziert einen Zuwachs von 12,6%-15 %. Diese Entwicklung zieht einen Bedarf an barrierefreien, kleineren Wohnungen nach sich.

Geplante Bebauung, Dörfliche Struktur, Verdichtung, Landwirtschaftlicher Betrieb

Die Gemeinde möchte dem landesplanerischen Gebot der vorrangigen Innenentwicklung folgen und durch die Entwicklung neuer Bauvorhaben den Innenbereich stärken und somit einer Zersiedelung der Landschaft vorbeugen. Das gem. § 34 BauGB erforderliche Einfügegebot in die dörfliche Siedlungsstruktur wird durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im folgenden Verfahrensschritt beachtet. Dabei soll darauf geachtet werden, dass sich zukünftige Gebäude in Größe und Material an dem Bestand der Umgebung orientieren.

Mit weiteren Festsetzungen werden die im Plangebiet bereits bestehenden dörflichen Strukturen am Schiphorster Weg in ihrem Bestand gesichert.

Verschattung, Parksituation, Abwasserbeseitigung, Landschaftsschutzgebiet

Um der Befürchtung einer Verschattung von Nachbarbebauung vorzubeugen, hat sich die Gemeinde für die Ausweisung von drei kleinteiligen Baufeldern für zulässige Gebäude mit einer dorfgemeinschaftsverträglichen Höhe entschieden. Bei einem Abstand von 20 m zur nächstgelegenen Bebauung ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen durch Schattenwurf auszugehen.

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

Grundstücken unterzubringen, öffentlicher Raum soll durch zusätzlich entstehenden ruhenden Verkehr nicht belastet werden.

Um den heutigen Anforderungen an den Klima- und Umweltschutz zu entsprechen, werden in der Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Umwelteinwirkungen entwickelt. Dazu gehört auch eine geringfügig höhere Verdichtung der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sowie eine damit einhergehende Versiegelung. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Fachbüro mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt werden, um Aussagen zur Sickerfähigkeit des Bodens zu erhalten.

Die Sickerfähigkeit des Bodens bildet die Grundlage zur Erstellung des Entwässerungskonzeptes in denen Themenfelder wie beispielsweise Starkregenereignisse und Verbleib des Oberflächenwassers lösungsorientiert behandelt werden. Für die Erstellung und Abstimmung eines Entwässerungskonzeptes wird ebenfalls ein Fachbüro zu beauftragen sein.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt im Osten an den Geltungsbereich an. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist für vorliegende Planung nicht erforderlich.

10. Erlasse des Innenministeriums vom 07.02.2023 und 24.03.2023

07.02.2023

Ziel der Planung soll die Ausweisung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf sein. Der Konzeptbeschreibung lässt sich jedoch zu Art und Maß der baulichen Nutzung die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes und eines Dorfgebietes entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Damit unterscheidet das dörfliche Wohngebiet im Ergebnis drei Hauptnutzungen: das Wohnen, die Land- und Forstwirtschaft im Nebenerwerb und das Gewerbe. Die darin zum Ausdruck kommende Mischung verschiedener Nutzungen muss nicht gleichgewichtig sein. Für die Wahrung des Gebietscharakters müssen jedoch auch hier alle Hauptnutzungsarten das Gebiet dergestalt (mit-)prägen, dass jedenfalls keine vollständig in den Hintergrund tritt. Während mithin das Überwiegen einer der Hauptnutzungen als solches grundsätzlich unproblematisch ist, wäre die weitgehende Verdrängung einer Hauptnutzungsart nicht mehr gebietskonform.

Vergleichbares gilt für das Dorfgebiet. Unter Bezugnahme auf das Urteil des BVerwG vom 23. April 2009 – 4 CN 5.07 – wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich einer als Dorfgebiet (MD) festgesetzten (dargestellten) Fläche in einem Bauleitplan ein aktiver land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorhanden sein oder die Unterbringung eines solchen Betriebes möglich sein muss.

Nach dem o. g. Urteil wird in Dorfgebieten i. S. d. § 5 BauNVO vorausgesetzt, dass „... im Baugebiet selbst Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe untergebracht werden können...“. Darüber hinaus wird in dem Urteil ausgeführt: „Wesensbestimmend für ein Dorfgebiet i. S. d. § 5 BauNVO ist die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Diese allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes darf durch planerische Festsetzungen nicht verloren gehen.“ ... „Ein Baugebiet ganz ohne Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen ist kein Dorfgebiet.“

Die Planung ist daher zu überprüfen. Sollten diese Voraussetzungen nicht erfüllt sein, wäre nur die Festsetzung eines Wohngebietes zulässig.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zu den Voraussetzungen der Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes und Dorfgebietes zur Kenntnis. Die planungsrechtlichen Anforderungen der Gebietsausweisungen werden beachtet und in der Begründung dargelegt.

24.04.2023

Die Gemeinde Steinburg beabsichtigt im Ortsteil Eichede, in dem Gebiet „östlich Möllner Straße, nördlich Schiphorster Weg“ ein Dorfgebiet auszuweisen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit ca. 24 Wohneinheiten geschaffen werden. Des Weiteren soll Bestand gesichert werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar.

Aus Sicht der Landesplanung wird zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).

Der Ortsteil Eichede liegt im Ordnungsraum um Hamburg soll sich im Rahmen des örtlichen Wohnungsbedarfes weiterentwickeln.

Ortsteile im Ordnungsraum die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, können im Zeitraum 2021 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15% entwickeln (Ziff. 3.6.1 Abs. 3. LEP-VO 2021).

Anhand des vorgelegten Konzeptes kann noch nicht abschließend bewertet werden, ob der wohnbaulichen Entwicklungsrahmens eingehalten werden kann.

Die Begründung ist um Angaben zum Wohnungsbestand im Ortsteil Eichede zum o. g. Stichtag zu ergänzen und aufzuzeigen, inwieweit die Planung die Einhaltung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens sicherstellt. Dabei ist auch die geplante Entwicklung der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 zu berücksichtigen. Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme wird bis zur Vorlage überarbeiteter Planunterlagen zurückgestellt.

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben: Auf die Stellungnahme (E-Mail) vom 07.02.2023 wird verwiesen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hat die landesplanerischen Hinweise zum Anlass genommen, ihre Planungsabsichten noch einmal zu überprüfen. Hinsichtlich des vorgesehenen Umfangs geplanter Wohnnutzung stellt die Gemeinde klar, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr lediglich drei zusätzliche Einzelgebäude vorgesehen werden. Die Flächenausweisung als Dorfgebiet entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, welcher hier bereits Gemischte Baufläche darstellt. Der Gebietscharakteristik wird entsprochen, da die dorfgebietstypische Nutzungsmischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Betriebsstellen nach wie vor gegeben ist.

Die Gemeinde hat darüber hinaus ihren wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gem. LEP überprüft und stellt klar, dass ihr auf der Grundlage des Wohnungsbestandes am Stichtag 31.12.2020 von 1.300 Wohnungen noch ein Spielraum von 195 Wohnungen (entspricht 15%) bis 2036 zur Verfügung steht. Auch unter Berücksichtigung der kumulativen Wirkung des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 19, 2. Änderung der Gemeinde Steinburg wird dieses Kontingent mit vorliegender Planung nicht überschritten.
