

Gemeinde Steinburg

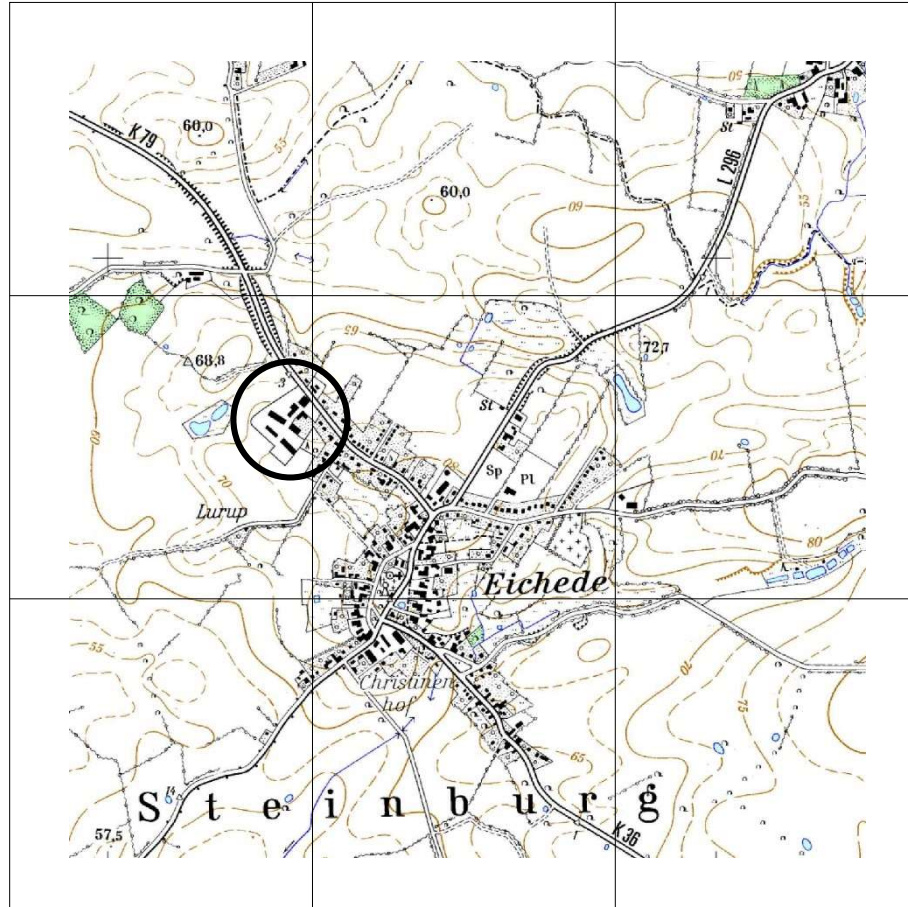
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung

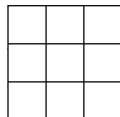
Gebiet: Westlich Oldesloer Str.

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, GV 27.09.2023



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

Arbeitsgemeinschaft der nach §29 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände

Autokraft GmbH

Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau

Handwerkskammer Lübeck

HanseWerk Natur GmbH

Kabel Deutschland

Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, technischer
Umweltschutz

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

Schleswig-Holstein Netz AG

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Wasser- und Bodenverband Süderbeste

Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land

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

Tennet, 31.01.2023

TraveNetz, 23.01.2023

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

50Herzt, 25.01.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 6. Ver- und Entsorgung

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 23.01.2023, berücksichtigt, siehe 9.
Archäologie

Avacon Netz GmbH, 23.01.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 6. Ver- und
Entsorgung

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH, 31.01.2023, berücksichtigt, siehe 6. Ver- und
Entsorgung

BUND und NABU, 16.02.2023, berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 01.03.2023, berücksichtigt, siehe 7. Bodenschutz

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 3. Wasserwirtschaft

zu Brandschutz: berücksichtigt, siehe 8. Brandschutz

zu Verkehr: berücksichtigt, siehe 5. Verkehr

Bauaufsicht: nicht berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung

LBV-SH, 14.02.2023, berücksichtigt siehe 5. Verkehr

Deutsche Telekom Technik GmbH, 24.01.2023, berücksichtigt siehe 6. Ver- und Entsorgung

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 14.02.2023, siehe 4. Immissionen

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

Amt Bargtheide-Land für die Gemeinde Todendorf, 24.01.2023, keine Anregungen

Amt Trittau für die Gemeinden Lütjensee, 16.02.2023, keine Bedenken

E. Bereits vorliegende Anregungen der Öffentlichkeit

Privat, Anregung zu Städtebau und Planung, 10.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 10. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Privat, Anregung zu Verkehr, 07.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 10. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Privat, Anregungen Verkehr und Naturschutz, 14.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 10. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 23.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 10. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 06.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 10. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 18.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 10. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 27.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 10. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Privat, Anregungen zu Städtebau, Planung und Verkehr, 28.02.2023, zur Kenntnis genommen, siehe 10. 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. Die südöstliche Teilfläche wurde im Siedlungsentwicklungskonzept aus 2014 bereits als für „Siedlungsentwicklung geeignet“ bewertet.

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 auch ein „Dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt werden soll. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine derartige Festsetzung gemäß § 5a BauNVO an bestimmte Voraussetzungen gebunden ist.

Abwägung

Der Hinweis des Landrates des Kreises Stormarn zur Erforderlichkeit einer Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen. Während des Verfahrens zur verbindlichen Bauleitplanung hat eine Reduzierung des Geltungsbereichs stattgefunden. Das Plangebiet ist bereits als Mischgebiet innerhalb des genehmigten Flächennutzungsplans (2011) ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt §8 (2) BauGB.

Der Hinweis zur Festsetzung und damit verbundenen Voraussetzungen eines Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO wird zur Kenntnis genommen. Der Ursprungsplan setzt für den nördlichen Bereich des Plangebietes Dorfgebiet fest und für den südwestlichen Bereich Fläche für die Landwirtschaft aufgrund der vorhandenen Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes. Die Gebietsausweisung wird überprüft und im weiteren Verfahren konkretisiert.

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.

2. Anregungen und Hinweise zu Landschaftspflege

Landrat 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 u.a. ein Umweltbericht und ein Artenschutzgutachten einzureichen.

Abwägung

Der Hinweis des Landrates des Kreises Stormarn darüber dass keine FFH-Gebiete oder flächig gesetzlich geschützte Biotope betroffen oder angrenzend an die neue Wohnbebauung sind, wird berücksichtigt. Zum nächsten Verfahrensschritt werden die Planungsinhalte konkretisiert und um die notwendigen Betrachtungen ergänzt.

Bund und NABU, 16.02.2023

(Die Gliederung wurde redaktionell hinzugefügt.)

Es wird begrüßt, dass auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, es wird aber gebeten zur prüfen, ob die Zahl der Einzelhäuser noch weiter zugunsten von Mehrfamilienhäusern reduziert werden kann. Dies gebietet der sorgsame Umgang mit der Fläche, senkt die Flächenversiegelung und spart Ressourcen.

Da es mehrere Varianten gibt, sollte die Entscheidung folgende Punkte bedenken:

- a. Vorhandene Knickstrukturen sollten erhalten bleiben und dürfen nicht den Grundstücken zugeschlagen werden.
- b. Vorhandene Baumreihen sollten ebenfalls erhalten bleiben.
- c. Ein Teil des Plangebietes ist extensives Dauergrünland, hierfür sollte ein Ausgleich an Ort und Stelle geschaffen werden. In einem anderen Teil des überplanten Bereichs befinden sich alte landwirtschaftliche Gebäudestrukturen, hier wäre zu prüfen, ob geschützte Arten wie Fledermäuse oder Eulen vorkommen und ggf. umgesiedelt werden müssen.

Bei der Gestaltung der neuen Baukörper und Grundstücke sollten folgende Grundsätze bedacht werden:

d. Niederschlagswasser sollte ausschließlich auf den Grundstücken versickert werden, um es dem Grundwasser zuzuführen.

e. Es sollte eine Verpflichtung zur Dachbegrünung auf Flachdächern geben.

f. Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von Strom und/oder Wärme sollten verpflichtend gefordert werden.

g. "Schottergärten" sind als unzulässig zu deklarieren.

h. In einem Baugebiet mit derart vielen Wohneinheiten sollte über eine zentrale Warmwasser- und Heizwärmeversorgung mit erneuerbaren Energien nachgedacht werden und diese für den B-Plan ermöglicht werden.

Abwägung

Die Gemeinde stellt klar, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 zum nächsten verfahrensschritt auf eine bereits im Ursprungsplan mit drei Baufeldern überplante Fläche zurückgenommen wird. Insofern verlieren einige der vorgebrachten Anregungen und Hinweise ihre Relevanz und werden im Rahmen der Abwägung nicht gesondert behandelt.

Die Hinweise des BUND und des NABU werden teilweise berücksichtigt.

Zu a. Die Anregungen zu den vorhandenen Knickstrukturen werden berücksichtigt. Die Knickstrukturen sollen zum Erhalten festgesetzt werden und durch einen vorgelagerten Knickschutzstreifen geschützt werden. Die Gemeinde ist nicht Eigentümerin der Fläche und kann deshalb nicht über Eigentumsfragen entscheiden. Die Grundstückseigentümer werden auf die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 20. Januar 2012 (Erlass V 534-531.04) hingewiesen. Die Gemeinde stellt durch vertragliche Regelungen den Erhalt und Schutz der Knicks sicher. In der nachfolgenden Begründung wird der Sachverhalt näher dargelegt.

Zu b. Die Anregung zur Erhaltung von Baumreihen wird berücksichtigt und an geeigneter Stelle festgesetzt.

Zu c. Ein entsprechender Hinweis, dass vor Abbruch von Gebäuden sichergestellt werden muss, dass diese nicht von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen besetzt sind, wird aufgenommen.

Zu d. Die Empfehlung anfallendes Oberflächenwasser ausschließlich auf den privaten Grundstücken zu versickern, wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planungsverlauf wird ein Entwässerungskonzept mit vorausgehendem Bodengutachten zu erstellen sein, worin die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Böden analysiert, wird um daraus abschließend entsprechende Maßnahmen zu Entwässerung von anfallendem Oberflächenwasser abgeleitet werden.

Zu e. Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Baurechte geschaffen. Deshalb werden Klimaschutzanforderungen vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis zur Verpflichtung von Dachbegrünungen auf Flachdächern wird aufgenommen.

Zu f. Die Anregung zur verpflichtenden Installation von Photovoltaik-/ Solaranlagen wird als entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Zu g. Ein entsprechender Hinweis zum Ausschluss von Schottergärten wird aufgenommen.

Zu h. Der Hinweis über die Versorgung des Baugebietes durch eine zentrale Warmwasser- und Heizwärmeversorgung durch erneuerbare Energien wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird eine zentrale Wärmeversorgung überprüft.

3. Anregungen und Hinweise zu Wasserwirtschaft

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, 03.03.2023

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.

Bei der hier überplanten Fläche ist zu beachten, dass sie etwa hälftig in zwei gewässerkundlichen Einzugsgebieten liegt, so dass für eine Ableitung zwei Optionen möglich sind. Der in Frage kommenden gemeindlichen Einleitungsstelle A/B ist bereits ein Regenwasserbehandlungsbecken vorgeschaltet.

Abwägung

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird durch ein Fachbüro ein Entwässerungskonzept unter Anwendung des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A RW-1) zu erstellen sein. Dabei werden die Hinweise zu den gewässerkundlichen Einzugsgebieten beachtet.

4. Anregungen und Hinweise zu Immissionen

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 14.02.2023

Wie aus der Konzeptbeschreibung hervorgeht, soll die südwestlich gelegene Anlage für Pferdehaltung bestehen bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) auf das Plangebiet einwirken.

Um zukünftige Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden, empfehlen wir die Verträglichkeit durch ein entgeltliches Gutachten prüfen zu lassen. Bei Berücksichtigung des Ergebnisses (z. B. durch die Auswahl einer entsprechenden Variante) und Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen keine Bedenken.

Abwägung

Der Hinweis über ein mögliches Konfliktpotenzial zwischen der Wohnnutzungen und der Pferdeanlage im rückwärtigen Bereich des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Die Immissionssituation und eine Verträglichkeit einer heranrückenden Wohnbebauung werden im weiteren Verfahren überprüft.

5. Anregungen und Hinweise zu Verkehr

Landrat des Kreises Stormarn, 03.03.2023

Aus straßenverkehrlicher Sicht bestehen grundsätzlich gegen die Planung keine Bedenken. Ob und wie ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden kann, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilen. Voraussetzung ist in jedem Fall ein niveaugleicher Ausbau sowie die Kennzeichnung von Parkflächen durch z.B. unterschiedliche Pflasterung. Für die Beurteilung der Anordnungsfähigkeit eines verkehrsberuhigten Bereiches ist mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Stormarn Kontakt aufzunehmen.

Abwägung

Die Anregungen für die Voraussetzungen zur Herstellung eines verkehrsberuhigten Bereichs werden zur Kenntnis genommen. Detaillierungen wie beispielsweise unterschiedliche Pflasterungen sind Bestandteil der nachfolgenden Erschließungsplanung. Die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs wird mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Stormarn abgestimmt werden.

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 des vorhandenen Einmündungsbereich der Stichstraße und/oder der vorhandenen Zufahrt zu der Kreisstraße 79 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die verkehrliche Erschließung im Bebauungsplanentwurf entsprechend darzustellen und bindend festzusetzen ist.

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 des vorhandenen Einmündungsbereiches der Stichstraße und/oder der vorhandenen Zufahrt zu der Kreisstraße 79 beim LBV-SH wird berücksichtigt. Der Hinweis über die verbindliche Darstellung und Festsetzung der verkehrlichen Erschließung im Bebauungsplanentwurf wird zur Kenntnis genommen.

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

Zu 3. Der Hinweis über den ausreichenden Schutz des Bebauungsgebietes vor Immissionen durch Verkehrsaufkommen auf Straßen des überörtlichen Verkehrs wird berücksichtigt. Die Immissionssituation wird im weiteren Verfahren überprüft.

6. 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 Versorgungsleitungen) 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.

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

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.

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH, 31.01.2023

Es wird davon ausgegangen, dass der vorliegenden Konzeptbeschreibung ein formeller B-Plan folgt, so dass die im folgenden aufgeführten Inhalte, Ergänzungen und Vorschläge sich auf diesen beziehen sollten:

Üblicherweise sollten die satzungsrechtlichen Vorgaben Bestandteil einer Begründung sein, daher wird gebeten, folgenden Inhalt zu berücksichtigen:

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“.

Aus operativer Sicht wird gebeten, folgende Aspekte in der Begründung zum B-Plan mit aufzunehmen:

- Sofern es sich bei den Erschließungsstraßen um „Privatstraßen“ handelt, sind entsprechende Geh- und Fahrrechte einzutragen. Sind die Straßen dem öffentlichen Verkehr gewidmet, entfällt diese Vorgabe.
- Die Erschließungsstraßen sind derart zu planen, dass, sofern sie durchgängig befahrbar sind bzw. sein sollen, den Vorgaben der RAs 06 entsprechen. In diesem Zusammenhang sind die unterschiedlichen Fahrbahnbreiten für Straßen mit und ohne Begegnungsverkehr zu berücksichtigen.
- Werden Grundstück über Stichwege erschlossen, so sind diese mit Wendeanlagen auszustatten oder die Abfallbehälter werden an der nächsten durchgängig befahrbaren Straße zur Abholung bereitgestellt;

hierbei sind entsprechende Flächen zur Bereitstellung zu berücksichtigen. Die Anzahl der Behälter ergibt sich aus der Satzung bzw. aus der Anzahl der Wohneinheiten

- Wendeanlagen sollen ebenso den Vorgaben der RAST 06 entsprechen.

Abwägung

Die Hinweise der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH zur Planung von Erschließungsstraßen entsprechend der Vorgaben der RAST06 und der Voraussetzungen von Grundstücken zur gesicherten Anbindung an die Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird in der weiteren Planung konkretisiert und in der Begründung dargelegt.

Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH, 18.03.2022

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH und die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH hat folgende Hinweise zum anliegenden Bauleitverfahren:

Die Erschließung der in zweiter Reihe liegenden Baufenster ist nur möglich, wenn ein Erschließungskorridor mit allgemeinen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über die Vordergrundstücke zu den Hintergrundstücken verläuft. Nur die Vordergrundstücke grenzen direkt an die Konzessionsflächen, in denen die Versorgungseinrichtungen (Leitungen) liegen. Eine Nutzung von Fremdgrundstücke zur Versorgung von Grundstücken in zweiter Reihe bringt immer rechtliche Probleme mit sich.

Abwägung

Der Hinweis über die Voraussetzungen zur Gewährleistung einer Erschließung von Grundstücken in zweiter Reihe wird berücksichtigt. Sofern ein Bedarf besteht, werden entsprechende Geh-, Fahr und Leitungsrechte zur Sicherung der Erschließung festgesetzt.

7. Anregungen und Hinweise zum Bodenschutz

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 01.03.2023

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

Nachbergbau Themengebiet Bohrungen

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen im Bereich von Bohrungen mit folgenden UTM-Koordinaten:

Bohrungsname	Bohrzweck	Bohrunternehmen	Ostwert	Nordwert
2228/0098/W	unbekannt	H. Papenburg Brunnen- und Rohrleitungsbau GmbH	32592633	5953437

Bezüglich des Verfüllungszustandes der Bohrungen liegen möglicherweise unvollständige Informationen vor. Es wird daher gebeten, die genannten Unternehmen oder deren Rechtsnachfolger zwecks Rückfragen zum Verwahrungszustand wie auch zur Bestimmung der genauen Lage der Bohrung(en) am Verfahren zu beteiligen.

Verfüllte Förderbohrungen dürfen grundsätzlich nach den bergrechtlichen Vorschriften nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten, welche aus einer Himmelsrichtung auch mit schwerem Gerät zugänglich sein muss. Falls von diesem Grundsatz abgewichen werden soll, ist das LBEG erneut zu beteiligen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweist das LBEG für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. 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. aufrecht erhalten 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 gibt es 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.

Es hat eine Zurücknahme des Geltungsbereichs während des laufenden Verfahrens stattgefunden. Die Bohrung des Bohrunternehmen H. Papenburg Brunnen- und Rohrleitungsbau GmbH liegt nun deutlich außerhalb des neuen Geltungsbereichs. Von einer Beteiligung des Bohrunternehmens am weiteren Verfahren als Träger öffentlicher Belange wird daher abgesehen. Der Hinweis zu den einzuhaltenden Sicherheitsabständen verfüllter Förderbohrungen werden zur Kenntnis genommen.

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

8. Anregungen und Hinweise zum 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 genauer dargelegt.

9. Anregungen und Hinweise zu Archäologie

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 23.01.2023

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Daher bestehen keine Bedenken und den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt.

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 Kulturdenkmälern werden berücksichtigt. Aussagen zur Archäologie werden in die Begründung aufgenommen.

10. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Die Hervorhebungen durch Unterstreichung 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, 10.02.2023

Die mit Schreiben vom 08.11.2022 geltend gemachten Einwendungen bleiben bestehen. Bei dem Gebäude, das direkt an der südwestlichen Grenze zu dem Grundstück der Einwenderin errichtet werden soll, handelt es sich offenbar um ein Fünffamilienhaus. Die geplante Höhe beträgt bis zu 10 Meter.

Mit einer derart intensiven Bebauung in unmittelbarer Grundstücksgrenznähe besteht kein Einverständnis. Das Objekt ist weiter weg von der Grundstücksgrenze zu dem Grundstück der Einwenderin zu positionieren. Gewünscht wird ein deutlich kleineres Haus. Eine Höhe von 10 Metern ist inakzeptabel. Das Grundstück der Einwenderin würde hierdurch erheblich beeinträchtigt, insbesondere durch Schattenwurf etc. pp.

Es wird gebeten, entsprechend umzuplanen. Weiterhin sehen die vorläufigen Planungen vor, dass in unmittelbarer Nähe zu dem Grundstück der Einwenderin ein weiteres Gebäude errichtet werden soll, und zwar etwa westlich/nordwestlich der Grundstücksgrenze. Dies ist offenbar eine Fläche, die dem örtlich ansässigen Bauern Delfs gehört. Das Gebäude ist sehr dicht an die Grenze geplant. Größe und Höhe des Gebäudes sind nicht bekannt. Auch hier ist Sorge dafür zu tragen, dass das Gebäude weit genug von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet wird und eine Höhe von deutlich unter 10 Metern eingehalten wird. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Pferdekoppel in Richtung Nord-Osten über ein starkes Gefälle verfügt. Der Höhenunterschied zur Oldesloer Straße beträgt bis zu 2 Meter. Folge ist, dass bei starken Regenfällen Wasser über die Grundstücke in Richtung Oldesloer Straße läuft. Dies hat zum Beispiel bei der Einwenderin dazu geführt, dass in ihrem Wohnhaus Feuchtigkeit eingetreten ist. Weiterhin ist die Terrasse abgesackt. Aus Sicht der Einwenderin sollte die Pferdekoppel gar nicht bebaut werden. Es wird um Veranlassung und Beachtung gebeten.

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 23.02.2023

Auf die Fragen und Bedenken der Einwender hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Projekte hat die Einwohnerversammlung am 23.01.2023 keine zufriedenstellenden Antworten gegeben. Auch nach der Veranstaltung bestehen bei den Einwendern weiterhin erhebliche Zweifel an einem erfolgsversprechenden Ende des Planaufstellungsverfahrens. Um unnötige Kosten für die Gemeinde zu vermeiden, sollte zumindest eine gründliche Prüfung der

zahlreichen Einwände und Hinweise vor Konkretisierung des Planungsauftrags erfolgen.

So fehlen aus Sicht der Einwender zum B-Plan-Entwurf noch eine Vielzahl von Begründungen und Abwägungsentscheidungen! 1. BauGB §1 (3): „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“

Worin sieht die Gemeinde die Erforderlichkeit hinsichtlich städtebaulicher Entwicklung und Ordnung für lediglich zwei Grundstücke am Dorfrand? Wie begründet sie das öffentliche Interesse an dem Projekt? Es liegen die Anträge der zwei Eigentümer vor, die für die Hofstelle eines noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebs und für eine räumlich anschließende landwirtschaftliche Fläche (Dauergrünland) eine Änderung des B-Plans beantragen (s. Beschlussvorschlag Gemeindevertretung vom 03.02.2022). Auf der Hofstelle hat die Gemeinde Steinburg zudem seit 2005 durch Satzung Baurecht für fünf weitere, bisher nicht genutzte, Baufenster begründet. Dieses Baurecht soll nun auf Wunsch des Eigentümers auf ein Vielfaches ausgeweitet werden. Einziges Ziel, das erkennbar wird, scheint die für das Dorf Eichede beispiellose Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen für wohnungswirtschaftliche Zwecke zum Nutzen von nur zwei Eigentümern zu sein. Dieses wird nach Wahrnehmung der Einwender auch gestützt durch die mehrfach in öffentlichen Sitzungen der Gemeindevertretung geäußerte Absicht, die Kosten der B-Planerstellung durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags in vollem Umfang von den „Begünstigten“ tragen zu lassen (die damit sicherlich einverstanden sein werden!).

2. BauGB §1 (6) 2.: „..... die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,“ In der Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung gab es dazu keine Information, welche Bedarfe durch diese umfangreiche Planung gedeckt werden sollen? Bedarfe bestimmter Bevölkerungsgruppen? Bedarf an kostengünstigen Mieten? Geförderter Wohnungsbau? Bedarf an ökologischen Bauten? Bedarf an energetisch sparsamer Bauweise? Die Erwähnung, dass dieser B-Plan keinesfalls der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungsgruppen dienen wird, muss wohl nicht weiter begründet werden.

3. BauGB §1 (7): „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ An dem Bemühen der Gemeindevertretung, zwischen öffentlichen und privaten Belangen gerecht abzuwägen, zweifeln die Einwender schlichtweg. Im Falle einer so massiven Veränderung in der direkten Nachbarschaft besteht u. E. ein Rücksichtnahmegebot, das durch direkte Information und Erörterung mit den betroffenen Nachbarschaften ermittelt und abgewogen werden sollte. In der Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung wurden z.B. erhebliche Zweifel an der angestrebten Versiegelung großer

Freiflächen, einem damit verbundenen Entwässerungsproblem und an dem Erschließungskonzept deutlich. Eine Anhörung der direkt Betroffenen sollte auf jeden Fall vor Erteilung des weiteren Planungsauftrags nachgeholt werden, damit die Gemeindevertretung sich vor der Abwägung ein umfassenderes Bild von den unterschiedlichen Interessenlagen verschaffen kann. 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 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?

4. BauGB §1 (4): „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“ Die gravierendsten Versäumnisse sehen die Einwender allerdings in der Beachtung von §1(4). In Schleswig- Holstein werden im Landesentwicklungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt und die landesweite Umsetzung konkretisiert. „Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein — Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein — Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.“

Die Hinweise im Folgenden verweisen auf die jeweiligen Punkte im LEP.

3.6.1: Danach ist ein Wachstum im Ortsteil Eichede nur zur Deckung des örtlichen Bedarfs möglich, und zwar im Umfang von 15 Prozent neuer Wohnungen in den Jahren 2022 bis 2036. Das bedeutet konkret im jährlichen Mittel einen Zubau von vier Wohneinheiten. Die Erstellung neuer Wohnungen soll vorzugsweise im Siedlungsinnenbereich geschehen und zwar durch Nutzung bereits vorhandenen Baurechts (B-Pläne), durch Umbau im Gebäudebestand oder durch Schließung von Baulücken oder durch Verdichtung auf bereits bebauten Grundstücken (Maßnahmen nach § 34 BauGB). Vor Ausweisung neuen Baurechts müsste also zunächst das noch vorhandene Potenzial ermittelt werden, bevor eine so

weitreichende Planung beauftragt wird. Vor allem aber müsste der örtliche Bedarf belegt werden, denn nur daran können sich die Aufstellungsbeschlüsse für neue B-Pläne orientieren. („Die örtliche Bevölkerung umfasst Ortsansässige und deren Kinder sowie Einpendlerinnen und Einpendler.“)

Zur Ermittlung des örtlichen Bedarfs wird auf die aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsvorausrechnungen des Statistikamtes Nord hingewiesen, die die Grundlage für die konkrete Abschätzung des regionalen Wohnungsbedarfs bilden sollen. Nicht einmal annäherungsweise konnten dazu in der Veranstaltung am 23.01.2023 Zahlen präsentiert werden. Falls die Gemeinde doch valide Zahlen im Sinne des LEP ermitteln könnte, müsste sie geeignete Ausweisungen in der zukünftigen Satzung vorsehen, z. B. Wohnungen nur für Gemeindeangehörige oder für bestimmte Bevölkerungsgruppen (Ältere oder Personen mit Behinderungen) oder Wohngruppen, etc.. Davon war jedoch nicht die Rede. Das vorgestellte Konzept zu B-Plan 19 allein scheint auf den ersten Blick den Entwicklungsrahmen für ganz Eichede ziemlich auszuschöpfen. Dieses ist der Gemeinde auch bewusst, weil sie im BPA am 22.08.2022 eine Staffelung der Bebauung beschlossen hat und diese in einem städtebaulichen Vertrag regeln will. Dazu möchten die Einwender folgendes bemerken: Weder die Zahl der Wohneinheiten noch die Realisierungsstufen können in der Satzung festgeschrieben werden. Die ins Auge gefasste Zahl der Baufenster und die Vorschläge zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden eine deutlich größere Zahl von Wohneinheiten realisierbar machen. Auch wenn der angestrebte städtebauliche Vertrag so verbindlich abgefasst werden könnte (was wir bezweifeln), würden die über die Entwicklungsgrenzen hinausgehenden Festlegungen die nächste Planungsperiode nach 2036 schon heute beeinflussen, damit auch die Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Bedarfe der örtlichen Bevölkerung für die Zukunft reduzieren. Auch wenn der LEP vorsieht, zur Verringerung der Flächenversiegelung die Wohnungen, die im Neubau von Mehrfamilienhäusern entstehen, nur zu zwei Dritteln auf den Entwicklungsrahmen anzurechnen, muss ein nachweisbarer örtlicher Bedarf zugrunde liegen.

Es gibt weitere Möglichkeit, den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen auszudehnen:

- die Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher Bedeutung.

Dieses ist durch die Ortsrandlage nicht gegeben. Könnte aber im Bereich der B-Pläne 8 und 6 zur Anwendung kommen.

- zur Behebung eines städtebaulichen Missstands im Innenbereich wie Brachen.

Das trifft bei einem noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieb eher nicht zu.

- Nachnutzung von ungenutzten oder leerstehenden Gebäuden.

Das kann sich aber wohl nur auf Weiternutzung der Gebäudeteile beziehen. Im Fall des B-Plans 19 sollen die meisten Bauflächen neu versiegelt werden. Das gilt verstärkt auch für die bisher nicht bebaute Wiese und den Neubau von Wohngebäuden an Stelle der landwirtschaftlichen Gebäude.

3.9. „Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für nicht dem Gewässer-, Klima- und Biodiversitätsschutz dienende sowie außerlandwirtschaftliche Zwecke soll verringert werden.“ Allein die ungewisse Absicht einer Verkleinerung der landwirtschaftlichen Nutzung kann demnach die Umwidmung in Bauland nicht begründen. Umso kritischer sollte dieses gesehen werden, da der Betrieb sich in näherer Vergangenheit bereits in Flächen, die nach wie vor nicht aus dem Landschaftsschutz entlassen sind, ausgedehnt hat und der Planer in verschiedenen Veranstaltungen auch den Anspruch (?) auf weitere Verlagerungen in den Außenbereich/LSG bekräftigt hat. Das zweite landwirtschaftliche Grundstück im B-Plan-Bereich entfällt aus diesem Grund sowieso. Sollte der Betrieb tatsächlich eines Tages aufgegeben werden, müsste vielleicht auch geprüft werden, ob nicht folgendes zu beachten wäre: „Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden.“

5. Parkplätze

Im Zusammenhang mit B-Plan 19 wurde bisher der Flächenverbrauch für Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinburg nicht thematisiert. Eine angenommene Zahl von lediglich 50 WE würde einen Bedarf von ca. 1500 qm (50 x 11,5 qm) nur an Stellplatzfläche, ohne Wege und Wendemöglichkeiten erzeugen.

Privat, Anregungen zu Städtebau und Planung, 06.02.2023

Die Einwender, als betroffene Anwohner, sind gegen eine Bebauung der oben genannten Fläche. Nachfolgend die Einwände gegen das Bauvorhaben:

Schleswig-Holstein will weg von der Versiegelung immer neuer Flächen als Bauland und Gewerbeflächen, sogar das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig. Zudem ist noch nicht abzusehen, welche Auswirkungen im Rahmen des Klimawandels diese starke Verdichtung und Versiegelung wirklich haben wird.

Gilt es nicht, in einem Dorf wie Eichede die bestehenden, gewachsenen Naturräume zu schützen und zu erhalten? Außerdem können die Einwender nicht erkennen, dass die Berechnung des örtlichen Bedarfs stattgefunden hat, der diese massiven Baumaßnahmen rechtfertigt. Zudem ist es völlig unverständlich, dass bei neuer Bauplanung in Eichede die vorhandenen leerstehenden Häuser bzw. Wohnungen völlig unberücksichtigt bleiben.

Allzu deutlich stehen hier die Profitinteressen zweier Bauherren im Vordergrund (wobei einer von ihnen nicht mal in Eichede wohnt !!)

- Durch die geplante Überbauung und Umgestaltung des landwirtschaftlichen Betriebes und der geplanten Bebauung der Pferdekoppel verschlechtert sich die Wohn- und Lebenssituation der Einwender erheblich!
- Völlig unverständlich wäre eine Genehmigung von bis zu 10m hohen Wohngebäuden die den bestehenden Häusern auch noch auf die erhöhte ansteigende Pferdekoppel vorgesetzt würden!

- Es kann nicht sein, dass durch die Bebauung des Hinterlandes für die Einwander aus dem Wohnen in Dorfrandlage ein Leben im Neubaugebiet wird!
- Ein weiterer Teil des dörflichen Charakters geht verloren!
- Die Pferdekoppel ist aus Sicht der Oldesloerstr. ein ansteigendes Gelände. Aufgrund der Klimaveränderung ist zunehmend mit Starkregenfällen zu rechnen. Schon jetzt gab es Überschwemmungen auf der Oldesloer Straße und anliegenden Grundstücken. Durch die zusätzliche Versiegelung auf der Pferdekoppel, wird sich diese Situation noch verschärfen.
- Der Grünstreifen (geplante Zuwegung) zwischen den Häusern Beschkamp 2 / Oldesloerstr.25 / Oldesloerstr. 27 und die Koppel mit den angrenzenden Bäumen und Gehölzstrukturen sind Lebensraum für viele Tiere (Igel, Insekten, Fledermäuse, Vögel z.B. Turmfalken und Rotmilan, etc.).
- Auf 3 Anlieger kommen eine weitere verkehrsführende Straße, damit verbundene Versiegelung und Lärmbelastung hinzu. Ein Anlieger wäre sogar von 3 (in Worten 3!) Straßen umgeben!
- Die bereits jetzt schon bisweilen angespannte Verkehrssituation an der Einmündung vom Beschkamp (einspurige Sackgasse) in die Oldesloerstr. bedingt durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und Zulieferer für den Gewerbebetrieb wird weiter verschärft. Hinzu kommen Unübersichtlichkeit und zeitweise ungünstige Wetterbedingungen.
- Größeren Fahrzeugen wie z.B. Feuerwehr, Rettungswagen, Baufahrzeuge, Müllabfuhr und Zulieferer wird durch die enge Straßenführung, durch die spitzwinklige Einfahrt, durch Baumbestand an der Ecke die Zufahrt unmöglich gemacht.
- Es kann nicht sein, dass 2 Eigentümer nach diesem Konzept den Zuspruch für die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Bauland bekommen. Damit verbunden wäre eine erhebliche Wertsteigerung ihres Geländes und entsprechendem Gewinn. Zugleich würde das Eigentum der direkten Anwohner der Pferdekoppel einen deutlichen Wertverlust erfahren.
- Auf der Hoffläche gibt es an der östliche Grenze einen Obstgartenbereich (ca. 2000 qm), der bereits vor 20 Jahren „mit einer höheren als allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft wurde. (Planlabor Stolzenberg) Dieser Bereich hat im Laufe der Jahre an Bedeutung gewonnen. Bebauung ???

Die Einwander sind dafür, dass Eichede seinen grünen und dörflichen Charakter behält. Deshalb lehnen die Einwander eine derartige unnötige Bebauung strikt ab.

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 der im Plan dargestellten Wohnbebauung ist eine Planung an dem örtlichen Bedarf vorbeizurechnen. Es ist bei einer zeitnahen derartigen Bebauung eher davon auszugehen, dass in die Mietwohnungen mit einem Zuzug von außen zu rechnen ist. Dieses Phänomen ist bei den letzten gebauten Mietwohnungen im Bereich des Ortsgebietes konkret zu beobachten. Der örtliche Bedarf sollte sich nach planerischen Vorgaben aber an den tatsächlich ermittelten Bedarfen orientieren. Es ist nicht die Aufgabe unseres Dorfgebietes den weichenden Bürger aus Großstädten bzw. ortsnahen Kleinstädten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

2. Veränderung der Wohnumgebung:

Durch eine Fortführung der vorgestellten Bauleitplanung würde ein Zuzug auf dem betroffenen Gebiet von mindestens 150 Personen, bei ca. 45 WE, bedeuten. Dieses würde eine erhebliche Veränderung des Wohnumfeldes für die derzeitigen Bewohner bedeuten. Es wäre mit einer erheblichen verkehrlichen Mehrbelastung der Oldesloer Straße zu rechnen.

3. Infrastruktureinfluss

Die Einwender beziehen sich in diesem Zusammenhang auf 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 B 22, mit ca. 12 WE hingewiesen.

4. Ausnutzung des derzeitigen Baurechts.

Innerhalb des benannten Plangebietes befinden anteilige Flächen des gültigen B 19. Aus diesem Plan ergibt sich, dass der Plananregende Gestaltungsmöglichkeiten in erheblichem Umfang in mehreren Baufenstern hat, die es doch erst mal auszuschöpfen gilt. Bei Ausschöpfung der dort möglichen WE würden die Zubaumöglichkeiten für unseren Ortsteil vermutlich rechnerisch schon ausgenutzt werden.

Privat, Anregungen und Hinweise zu Städtebau, Planung und Verkehr, 28.02.2023

Bisheriger B-Plan 19 vom März mit der 1.vÄ vom November 2006

Der bisherige B-Plan Nr. 19 1. vÄ sieht neben der bestehenden Hofanlage das Entstehen von Einzelhäusern, auf einigen Grundstücken (Baugebiet „Am Eichenhof“) mit entsprechender Größe Doppelhäuser mit 1 Vollgeschoss und einer Firsthöhe von 9 m vor. Die Erschließung der Grundstücke im B-Plan 19 und im B-Plan 19 1. vÄ. ist jeweils von der Oldesloer Str. aus vorgesehen.

Änderungsinhalt B-Plan 19 2. vÄ:

Der favorisierte Entwurf des B-Plan 19 2. vÄ sieht das Entstehen von insgesamt 5 Mehrfamilienhäusern (MFH) mit jeweils bis zu 5 Wohneinheiten, 2 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 10 m und insgesamt 11 Einzelhäusern (EH) mit jeweils bis zu 2 Wohneinheiten und einer Firsthöhe bis 9 m im Bereich der aufzugebenden Stallungen für die Pferdehaltung vor. Ein zusätzlicher Geländeabschnitt zwischen dem Beschkamp und dem Eichenhof soll in den B-Plan integriert werden, um sicherzustellen, dass mehr als 1 Nutznießer von der B-Plan-Änderung profitiert.

Die Bebauung im neu entstandenen Geltungsbereich soll zeitlich gestaffelt über das Jahr 2036 umgesetzt werden, um die Vorgaben für das Anwachsen der WE der Landesplanung nicht zu überschreiten. Die Anlagen für die Pferdehaltung, die im Sept. 2009 im Landschaftsschutzgebiet genehmigt wurden sollen erhalten bleiben.

Planung der Erschließung:

Die Erschließung der Grundstücke im neuen Geltungsbereich des B-Plan 19 2. vÄ soll schwerpunktmäßig von der Oldesloer Str. erfolgen. Der zusätzlich berücksichtigte Geländeabschnitt zwischen Beschkamp und Eichenhof soll vom Beschkamp ausgehend erschlossen werden. Die neu entstehenden Straßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebracht werden.

Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes SH mit Fortschreibung von 2021

Die Entwicklung der Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, wird auf den örtlichen Bedarf begrenzt. Dies gilt auch für Ortslagen zentralörtlich eingestuftter Gemeinden, die nicht zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet gehören und damit kein Zentraler Ort oder Stadtrandkern sind (Kapitel 3.1 Absatz 2). Der örtliche Bedarf umfasst die Nachfrage der am Ort lebenden Bevölkerung und Angebote für ortsangemessene Zuwanderung. Die örtliche Bevölkerung umfasst Ortsansässige und deren Kinder sowie Einpendlerinnen und Einpendler. Eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (Absatz 3) ist möglich, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung handelt.

Voraussetzung dafür ist u.a., dass ein besonderer Wohnungsbedarf zu decken ist. Des Weiteren ist es möglich, den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen geringfügig zu überschreiten, wenn es nachweislich einen dringenden Wohnungsneubaubedarf für die örtliche Bevölkerung gibt, der nur durch eine Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu decken ist. In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen. Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobiliien auf den Markt kommen werden. Nach den Ergebnissen der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistikamt Nord wird die Zahl der Haushalte in Schleswig-Holstein etwa bis 2025

weiter steigen und danach zurückgehen. Gleichzeitig wird sich die Altersstruktur der Haushalte verändern. Die Zahl der Haushalte mit Menschen ab 65 Jahren wird im Planungszeitraum stark steigen, während die Zahl der Haushalte mit Jüngeren und Personen in mittleren Altersgruppen deutlich zurückgehen wird.

Verkehrssituation Beschkamp im Vergleich zum alten B-Plan Nr. 7:

Beschkamp als Verkehrsberuhigter Bereich Gem. B-Plan Nr. 7 sollte der Beschkamp und die Stichstrasse Beschkamp als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Dies ist bis heute nicht erfolgt. Im Beschkamp parkende Fahrzeuge sorgten in der Vergangenheit bei Anwohnern, Ver- und Entsorgern sowie bei Landwirten, die ihr Land im Verlauf der Straße Beschkamp bestellen wollten, immer wieder für Ärger. Entsprechende Eingaben der Anwohner bei der Gemeinde haben diesen Zustand nicht nennenswert verändert.

Parksituation Oldesloer Str.:

Der fließende Verkehr in der Oldesloer Straße wird zunehmend durch parkende Fahrzeuge behindert. Insbesondere werden Sichtbereiche so eingeschränkt, dass die Gemeinde über kurz oder lang gezwungen sein wird, Strecken mit Parkverboten auch außerhalb der Erntezeiten vorzusehen. Anwohnern werden dann zum Zweck des Parkens in die Seitenstraßen ausweichen. Schon in der nahen Vergangenheit wurden verschiedentlich Wohnmobile von Nichtanwohnern im Beschkamp abgestellt.

Bautätigkeit im neuen Geltungsbereich des B-Plan 19 2.vÄ nördlich des Beschkamp:

Aufgrund der Enge und des Einfahrtwinkels der sich ergebenden Zuwegung vom Beschkamp ausgehend, dürfte ein Anliefern von Baustoffen und ein Anfahren von Baufahrzeugen nicht möglich sein. Dies wurde bereits in zurückliegenden Sitzungen des BPA erörtert, fand aber in der vorliegenden Planung bisher keine Berücksichtigung. Eine Bebauung dieses Geländeabschnittes dürfte dann erst möglich sein, wenn die Erschließung vom Eichenhof kommend gesichert ist.

Zusammenfassung:

1. Das Verhältnis von Wohneinheiten in MFH und Wohneinheiten in EH im vorliegenden Entwurf des B-Plan 19 2.vÄ lässt eher den Schluss zu, dass der Grundsatz „Örtlicher Bedarf“ entsprechend des Landesentwicklungsplanes hier nicht ausreichend betrachtet wurde.
2. Insbesondere wurde die Altersstruktur der Anwohner der Oldesloer Straße und des Redderweges bezogen auf die in absehbarer Zeit freiwerdenden Wohneinheiten in diesen Straßen nicht berücksichtigt. Die demographische Entwicklung und die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistikamtes Nord lassen die Fragestellung zu, inwieweit eine Ausbringung einer derart großen Zahl an Wohneinheiten mit derart langfristigen Bindungen sinnvoll ist.

3. Verkehrssituation im Beschkamp wird durch eine Zufahrtsregelung in den Geltungsbereich des B-Plan 19 2.vÄ über den Beschkamp zusätzlich verschärft. Außerdem gilt zu prüfen, inwieweit dem Grundsatz, dass eine B-Plan-Änderung nicht zugunsten eines Begünstigten erfolgen darf, Rechnung getragen wird, wenn eine Bebauung des Abschnittes nördlich des Beschkamps erst nach Fertigstellung der Erschließung vom Eichenhof aus erfolgen könnte.

Privat, Anregungen zu Verkehr, 07.02.2023

Bezugnehmend auf die Bürgermeisterfragestunde am 23. Januar 2023, wird gebeten, das Gebiet auf der Pferdekoppel, die über den Beschkamp erschlossen werden soll, abzulehnen. Die Koppel ist schwer zu erreichen, eine Zuwegung über den Beschkamp ist nicht nur für die Anwohner, sondern auch für Krankenwagen, Feuerwehr, Müllfahrzeuge eine Herausforderung. Des Weiteren ist der Beschkamp eine einspurige Straße, welche noch immer beparkt wird. Dies ist für den landwirtschaftlichen Verkehr ein Desaster, denn nicht nur die Enge der Straße ist eine Herausforderung, sondern Beparkung, mehr Verkehr durch 100% mehr Anwohner durch ein Bauprojekt seit 2021 und durch spielende Kinder und eine nichteinsehbare Stichstraße gefährden das Leben in der Straße. Die Zuwegung vom Beschkamp auf die Koppel würde Anwohner wie beispielsweise die der Hausnummer 23 mit 3 Straßenseiten umrunden.

Es gab in vergangenen Jahren häufig Probleme mit Wasser in der Oldesloer Straße, welche durch eine Verdichtung des Hinterlandes noch erheblicher ausfallen dürfte. Der alte Eichenknick am hinteren Ende der Koppel ist weit ausladend und unbedingt schützenswert, was eine Bebauung in dem Bereich nicht mehr zuließe. Äußerungen, dass dies ginge, sind wohl nicht zutreffend bei dieser Größe der Eichen.

Privat – Anregungen zu Verkehr und Naturschutz, 14.02.2023

Die Mandanten sind Eigentümer des auf dem Grundstück Beschkamp 2, Steinburg errichteten Wohnhauses. Sie sind von der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes direkt betroffen. Mit dem Inhalt der derzeitigen Planung sind die Mandanten nicht einverstanden. Insbesondere wird eine Bebauung der jetzigen Pferdekoppel sowie die geplante Zuwegung über die Sackgasse „Beschkamp“ abgelehnt. Im Einzelnen werden folgende Einwendungen erhoben:

1. Eine grundsätzliche Notwendigkeit für die geplante zusätzliche Wohnbebauung besteht nicht. In den letzten Jahren sind im Umfeld des Wohnhauses der Mandanten diverse zusätzliche Wohneinheiten entstanden. Die Zahl der Wohneinheiten betrug vor ca. drei Jahren 12, jetzt 23. Bereits durch diesen Zuwachs ist die Lebensqualität eingeschränkt worden. Schon jetzt ist der zusätzlich entstandene Fahrzeugverkehr durch Bewohner, Lieferdienste und Dienstleister erheblich. Die Wohnqualität leidet unter zusätzlichen Lärmbelastungen und die Zuführung von Schadstoffen. Eine weitere Belastung der Anwohner durch die geplante Bebauung ist unverhältnismäßig und unzumutbar. Eine Zuwegung über die Sackgasse „Beschkamp“ wird aus Sicht der Mandanten tatsächlich nicht möglich sein. Die Straße verfügt über eine geringe Breite. Sie wird immer nur einspurig nutzbar sein.

Aufgrund der spitzwinkligen Einfahrt wird keine gesicherte Zufahrt für Feuerwehr / Rettungsdienste / Mullabfuhr realisierbar sein.

Hinzukommt der vorhandene Baumbestand sowie die bereits jetzt enge Straßenführung des Beschamps. Lebensraum für viele Kleintiere (Vogel / Igel / Insekten) würde beseitigt werden. Darüber hinaus wird die zu erwartende Oberflächenverdichtung als problematisch angesehen.

2. Der dörfliche Charakter des Wohnbereiches Beschamp/Oldesloer Straße geht verloren. Dieser ist derzeit durch Tierhaltung, insbesondere Pferde sowie sonstige landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

3. Nicht nachvollziehbar ist, warum die Fläche der Pferdekoppel überhaupt mit in B-Plan 19 aufgenommen wurde. Es handelt sich um einen anderen Eigentümer, als im hinteren überplanten Bereich. Eine Zusammenlegung dieser Flächen ist nicht nachvollziehbar, zumal auf dem Gelände des Gestüts bereits eine Bebauung genehmigt wurde. Offenbar wollen hier zwei private Eigentümer einen Großteil der möglichen Bebauung im Ortsteil Eichede für die nächsten Jahre ausschöpfen. Hierdurch werden zukünftige Planungen stark beschränkt. Ob ein entsprechender örtlicher Bedarf gegeben ist, ist nicht belegt. Diesbezüglich wird auf den Landesentwicklungsplan-Fortschreibung 2021 verwiesen. Die zu erwartende Oberflächenverdichtung ist problematisch. Erwartet wird, dass Oberflächenwasser nicht ablaufen kann. Das Gelände, insbesondere die Pferdekoppel, verfügt über eine starke Hanglage zur Oldesloer Straße hin. Starkregen hat bereits in der Vergangenheit zu Überflutungen von Teilbereichen der Oldesloer Straße geführt. Eine weitere Oberflächenverdichtung wird diese Problematik verschärfen. Zudem fallen Grünflächen weg, die zurzeit eine Bebauung nicht zulassen.

4. Nicht nur private Belange stehen den beabsichtigten Festsetzungen entgegen. Vielmehr werden Belange des Naturschutzes nicht, jedenfalls nicht hinreichend berücksichtigt. Der überplante Bereich ist Lebensraum vieler Wildtiere. Sogar wird das Gebiet zum bevorzugten Lebensraum unter anderem des Rotmilans, der Rohrweihe wie auch von Fledermäusen. Durch die beabsichtigte Bebauung wird dieser Lebensraum zerstört. Bisher ist nicht nachvollziehbar, ob und inwieweit diese naturschutzrechtlichen Belange Berücksichtigung gefunden haben. Es wird in diesem Zusammenhang um Auskunftsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Aus Sicht meiner Mandantin ist auf die beabsichtigte Bebauung zu verzichten, sie ist in jedem Fall zu reduzieren, um die Belastungen für die derzeitigen Bewohner und die Umwelt erträglich zu machen. Die Gemeindevertretung wird aufgefordert, obige Bedenken bei der weiteren Beratung zur Aufstellung des streitgegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Insbesondere wird davon Abstand zu nehmen sein, auch die Pferdekoppel zu überplanen. Eine Zuwegung über die Sackgasse Beschamp ist nicht realisierbar.

Es wird um Bestätigung/Stellungnahme gebeten.

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 der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 zum nächsten Verfahrensschritt auf eine bereits im Ursprungsplan mit drei Baufeldern überplante Fläche zurückgenommen wird. Insofern verlieren einige der vorgebrachten Anregungen und Hinweise ihre Relevanz und werden im Rahmen der Abwägung nicht gesondert behandelt.

Planungserfordernis und Folgekosten

Die Gemeindevertretung hat das Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB überprüft und den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gefasst. Aufgrund der erkennbaren langfristigen Veränderungsabsichten des ansässigen Betriebes sollen erforderliche Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen. Dabei sind auch die aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan ist notwendig, wenn die (Nach-) Nutzung eines oder mehrerer Grundstücke geordnet und die öffentlichen und privaten Belange in einem geregelten Verfahren erfasst und koordiniert werden müssen.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde Steinburg keine direkten Folgekosten zur Entwicklung des Gebietes. Dazu werden im Rahmen städtebaulicher Verträge mit dem Vorhabenträger entsprechende Regelungen vereinbart. Die aus einer weitergehenden Bevölkerungsentwicklung entstehenden Folgekosten für Infrastruktur, Kita und Schulen sind im Rahmen der Daseinsvorsorgen durch die Träger der Einrichtungen entsprechend zu leisten.

Örtlicher Bedarf, Ziele der Raumordnung, Landesentwicklungsplan, Demographie

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.

Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes ist das langfristige Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers und wird sukzessive umgesetzt.

Geplante Bebauung, Dörfliche Struktur, Zersiedelung, Wertverlust

Durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 besteht bereits Baurecht für die Grundstücke westlich der Oldesloer Straße seit dessen in Kraft treten am 20.05.2005. Der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt im ersten Schritt die Anpassung an zeitgerechte Wohnformen zugrunde. Die Gemeinde möchte an dieser Stelle ihrem örtlichen Bedarf gerecht werden und den Bau von Mehrfamilienhäusern zulassen, um dem Wunsch nach kleinen Wohnungen für gemischte Altersgruppen entsprechen zu können.

Dem gemeindlichen Wunsch, einer nachverdichtenden Siedlungsentwicklung, sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Überplanung der im Bestand bereits durch Stallanlagen bebauten Fläche entsprochen.

Die überplanenden Flächen liegen im Innenbereich und entsprechen damit dem Erfordernis einer vorrangigen Innenentwicklung und Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es soll eine (schrittweise) Errichtung von Wohnbebauung auf Betriebsflächen erfolgen. Damit wirkt die Planung dem Druck

einer weiteren Inanspruchnahme freier Landschaft entgegen. Das Siedlungsentwicklungskonzept, 1. Fortschreibung der Gemeinde Steinburg bewertet die hier zu überplanende landwirtschaftliche Nutzfläche als eine gut geeignete Fläche für die Siedlungsentwicklung als Arrondierung der Bebauung an der Oldesloer Straße.

Die Rahmenvorgaben für das behutsame Einfügen der neuen Bebauung in die charakteristischen Siedlungsstrukturen werden im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden einerseits keine direkte Wertveränderung und andererseits auch keine Wertstabilität von Sachgütern begründet. Grundstückswerte werden hingegen durch unterschiedliche Faktoren beeinflusst.

Klimaschutz und Regenwasser, Überschwemmungen, Versiegelung

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 dessen wird ebenfalls ein Fachbüro zu beauftragen sein.

Artenschutz, Naturräume

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen werden überprüft und fachlich bewertet. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu entwickeln und verbindlich im Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Rücknahme des Geltungsbereiches ist von keiner zusätzlichen Inanspruchnahme bestehender Naturräume auszugehen.

Verkehr, Lärmbelastung

Die Hinweise zur Erschließungssituation fließen in die weitere Planung ein. Dabei wird von einer vom Beschkamp bis zur Oldesloer Straße durchgehenden öffentlichen Verkehrsfläche Abstand genommen. Das langfristige Entwicklungskonzept ist entsprechend anzupassen. Die Entwicklung am Beschkamp und der dafür notwendigen Erschließung wird ggf. in einer eigenen Bauleitplanung konkretisiert. Die vorliegende Planung begründet keine erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Oldesloer Straße.

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.

11. Erlasse des Innenministeriums vom 07.02.2023 und 24.04.2023

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 auch 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, auch im Ursprungsplan, nicht erfüllt sein, wäre nur die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zulässig.

24.04.2023

Die Gemeinde Steinburg beabsichtigt im Ortsteil Eichede, in dem Gebiet „südlich Am Eichenhof, westlich Oldesloer Str., nördlich Beschkamp“ ein allgemeines Wohn- und Dorfgebiet auszuweisen. Es sollen die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachnutzung einer Hofstelle geschaffen werden. Gemäß Konzept sollen überwiegend Einzelhäuser errichtet werden. In zwei Bauabschnitten sollen zunächst bis zum Jahr 2036 30 neue Wohneinheiten gebaut werden und danach ist die Errichtung weitere 15 Wohneinheiten geplant. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft 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, GVOBl. 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 der vorliegenden Unterlagen ist noch keine abschließende Beurteilung hinsichtlich der Einhaltung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens möglich.

Es wird gebeten, die Begründung um entsprechende Ausführungen zum Wohnungsbestand im Ortsteil Eichede zum genannten Stichtag zu ergänzen und aufzuzeigen, inwieweit die Planung die Einhaltung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens sicherstellt. Dabei ist auch die geplante Entwicklung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 22 zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Bedenken gegenüber eine wohnbaulichen Nachnutzung der in Rede stehende Fläche bestehen aus raumordnerischer Sicht nicht.

Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme wird bis zur Vorlage überarbeiteter Planunterlagen zurückgestellt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

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 ursprünglich vorgesehenen Umfangs geplanter Wohngebietsausweisung stellt die Gemeinde klar, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr auf eine Fläche zur Realisierung von lediglich drei Einzelgebäuden zurückgenommen wird. Die Flächenausweisung wird als Dorfgebiet festgesetzt und entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, welcher hier Gemischte Baufläche darstellt. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Steinburg sieht an dieser Stelle bereits ein Dorfgebiet mit drei Baufeldern vor. Mit der vorliegenden zweiten Änderung wird dieser Planungsgedanke aufgegriffen und in Bezug auf die Flächenausnutzung modifiziert. Der Gebietscharakteristik wird weiterhin entsprochen, da der Bebauungsplan Nr. 19 mit seiner ersten Änderung unverändert gültig bleibt und die 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. 22 der Gemeinde Steinburg wird dieses Kontingent mit vorliegender Planung nicht überschritten.
