



Niederschrift

Heute spricht  persönlich bei der Unterzeichnerin vor.
 und erklärt folgendes:

Ich möchte grundsätzlich keine Bebauung auf der Schafkoppel, da mein Grundstück sonst verschattet wird und eine geplante Photovoltaikanlage unwirtschaftlich wird.

Außerdem wird dadurch eine Wertminderung meines Grundstückes erfolgen.

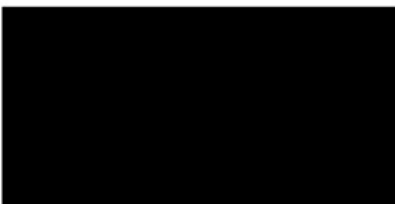
Durch die geplanten Mehrfamilienhäuser verschärft sich die Parksituation weiterhin.

Aufgenommen:



Unterschrift – Witten

Gelesen und zugestimmt:



i. A. K. Koschmann

Amt Bad Oldesloe-Land
Louise-Zietz-Straße 4
23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531/17 61-14
Fax: 04531/17 61-60

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 17. Februar 2023 09:15
An: Zentrale Amt Bad Oldesloe Land <zentrale@amt-bad-oldesloe-land.de>
Betreff: [EXTERN] Beschwerde zum Bebauungsplan 22 Eichede/Steinburg

Sehr geehrte Frau Witten,

Wir wenden uns heute auf diesem Weg mit einer Beschwerde zum B-Plan 22 in Steinburg/Eichede an Sie.

Vor [REDACTED] zogen wir aus der Stadt aufs Land nach Eichede. Bei unserer Wohnungssuche fanden wir 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 wir 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? Wir möchten unsere Wiese mit den Schafen nicht gegen Wohnhäuser mit parkenden Autos ringsherum eintauschen.

Wir bitten herzlich vor Ort zu prüfen, ob es nicht andere Alternativen gibt und danken im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]

Eichede, 18.02.23

Sehr geehrter Herr Meyer,

hiermit möchten wir die Gelegenheit nutzen zu den geplanten Bauvorhaben in Eichede Stellung zu nehmen. Wir sind uns bewusst, dass hier die unterschiedlichsten Interessen aufeinanderstoßen, die alle ihre/ Ihre Berücksichtigung finden müssen.

Dennoch möchten wir Sie 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?

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

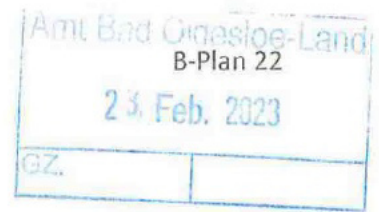
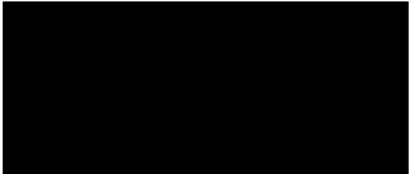
Wenn schon gebaut werden muss, würden wir uns für die Möllner Straße kleine Einfamilienhäuser wünschen und bitte nicht diese zur Zeit modernen „Klotzhäuser“, die überall wie die Pilze aus dem Boden schießen.

Zum Thema Spielplatz möchten wir 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 unsere Gedanken durchzulesen.

Mit freundlichen Grüßen





Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Stellungnahme zum B-Plan 22 in Steinburg-Eichede

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 bekanntgegebenen wurde, verschiedene Planungsvarianten vorgestellt.

Zum Anlass der Reduzierung wird auf unsere Stellungnahme 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.

Uns 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.

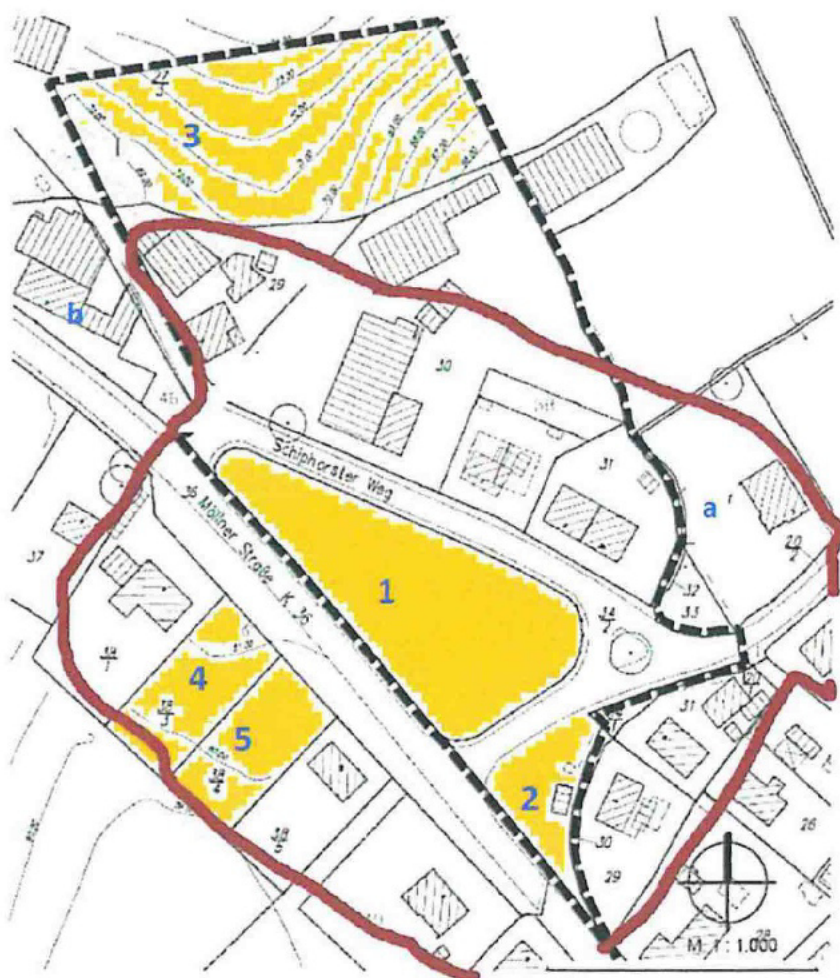
Es wird bezweifelt, dass sich die erste Zielsetzung verwirklichen lässt in einem B-Plan-Bereich, der lediglich vier Grundstücke mit Wohngebäuden umfasst und eines ohne. Wie will man durch exemplarische Ausweisungen auf fünf Grundstücken in einem unbeplanten Gebiet von ca. 40 Grundstücken die dörflichen 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 22.08.2022). 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). Er handelt sich um ein innerdörfliches Gebiet, in dem sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie ein weiterer aktiver Gewerbebetrieb befinden. Ein inzwischen für reine Wohnnutzung umgebaute 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 b 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 wir uns 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.

Steinburg, den 27.02.2023

An das

**Amt Bad Oldesloe Land
-Bauabteilung-**

Amt Bad Oldesloe-Land	
28. Feb. 2023	
GZ. 43	lw

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zu den Vorentwürfen des Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Steinburg:

Stellungnahme:

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 vorbei zu rechnen. 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 beachten.

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, daß 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.

Wir 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 dörfliche 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, rechnerisch große 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

Wir beziehen uns 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.



Von: Zentrale Amt Bad Oldesloe Land <zentrale@amt-bad-oldesloe-land.de>
Gesendet: Montag, 27. Februar 2023 15:51
An: Witten, Natascha
Betreff: WG: Gemeinde Steinburg B-Plan 22 - z.Hd.: Frau Witten

i.A. S. Holzwart

Amt Bad Oldesloe-Land
-Zentrale-
Louise-Zietz-Straße 4
23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531/1761-14/-0
Fax: 04531/1761-60

<http://www.amt-bad-oldesloe-land.de>

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Do und Fr von 8.00 bis 12.00 Uhr
und Do von 14.00 bis 17.30 Uhr
(Mittwochs geschlossen)

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 27. Februar 2023 15:49
An: Zentrale Amt Bad Oldesloe Land <zentrale@amt-bad-oldesloe-land.de>
Betreff: [EXTERN] Gemeinde Steinburg B-Plan 22 - z.Hd.: Frau Witten

Sehr geehrte Frau Witten,

mit diesem Schreiben möchte Ihnen meine Bedenken zu den geplanten Neubau am Schiphorster Weg mitteilen.

[REDACTED]

Leider befürchte ich durch den geplanten Bau erhebliche Einbußen in Wohn- und Lebensqualität

Da die Bebauung der Nachbargrundstücke mir noch mehr Sonneneinstrahlung verwehren werden, kann ich dem nichts positives abgewinnen!

Ich bitte um Kenntnisnahme und erhoffe mir eine Antwort von Ihnen.

Mit freundlichem Gruß

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]