

Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 für das Gebiet im Ortsteil Eichede, südlich Am Eichenhof, westlich Oldesloerstraße, nördlich Beschkamp.

Wir als betroffene Anwohner sind gegen eine Bebauung der oben genannten Fläche. Nachfolgend unsere 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 wir 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.

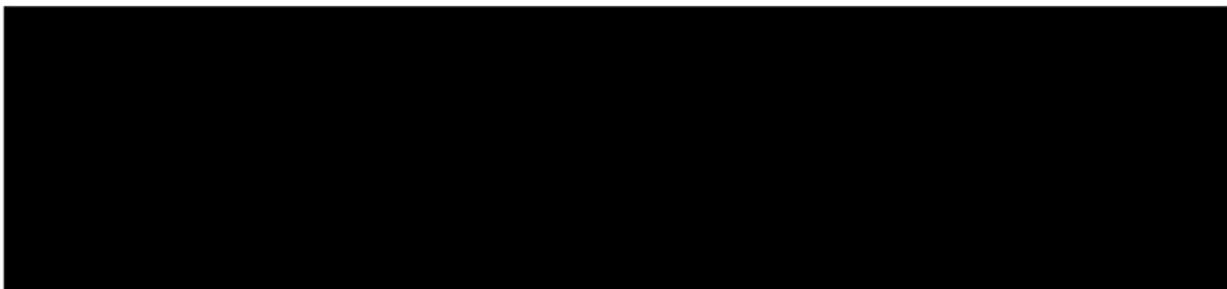
Allzu deutlich stehen hier die Profitinteressen zweier Bauherren im Vordergrund (wobei einer von ihnen nicht mal in Eichede wohnt !!)

- Durch die geplante Überbauung und Umgestaltung des landwirtschaftlichen Betriebes und der geplanten Bebauung der Pferdekoppel verschlechtert sich unsere Wohn- und Lebenssituation 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 uns 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 ???

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



Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 für das Gebiet im Ortsteil Eichede, südlich Am Eichenhof, westlich Oldesloerstraße, nördlich Beschkamp.

Wir als betroffene Anwohner sind gegen eine Bebauung der oben genannten Fläche. Nachfolgend unsere 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 wir 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 unsere Wohn- und Lebenssituation 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 uns 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 ???

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



[REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 7. Februar 2023 10:54
An: Witten, Natascha
Betreff: [EXTERN] Gemeinde Steinburg B-Plan 19

Hallo Frau Witten,

die Zuschrift von [REDACTED] bitte ich als Eingabe zum B-Plan 19 im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zu betrachten und in die weitere Diskussion/Planung einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 07. Februar 2023 um 09:58 Uhr
Von: [REDACTED]
An: "Wolfgang Meyer" <wolfgang-meyer-insteinburg@gmx.de>
Betreff: Betrifft Planung Wohngebiet 19 Eichede

Sehr geehrter Herr Meyer,

bezugnehmend auf die Bürgermeisterfragestunde am 23. Januar 2023, möchte ich Sie bitten, das Gebiet [REDACTED] 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. Desweiteren ist der Beschkamp eine einspurige Straße, welche noch immer beparkt wird. Dies ist für den landwirtschaftlichen Verkehr ein disaster, 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 [REDACTED] würde Anwohner wie [REDACTED] mit 3 Straßenseiten umrunden.

Es gab in vergangenen Jahren häufig Probleme mit Wasser in der Oldesloer Straße, welche durch einen 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 das dies ginge sind wohl nicht zutreffend bei dieser größe der Eichen.

Soweit mein Eindruck zu der Situation vor Ort als Anwohnerin [REDACTED]

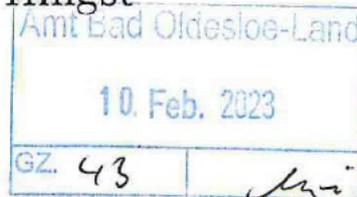
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Pfeifer ■ Bergmann ■ Schwartz ■ Hingst
Rechtsanwälte und Notare

RAe Pfeifer ■ Bergmann ■ Schwartz ■ Hingst Pf 2119 23509 Lübeck

Amt Bad Oldesloe-Land
Frau Witten
Mewesstraße 22-24
23843 Bad Oldesloe



- Dr. Helmuth Pfeifer
Rechtsanwalt und Notar a. D.
bis Februar 2017
- Walter Bergmann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
- Andreas Schwartz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
- Ulrich Pfeifer
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
- Carsten Hingst
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht
- Steffen Kohl
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verkehrsrecht
- Thomas Viereck
bis 2022
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
- Susanne Frenzel
Rechtsanwältin
- Ariane Blydt-Hansen
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
- Alexander Lalek
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Erbrecht
- Annika Martens
Rechtsanwältin
- Nils Riemann
Rechtsanwalt
- Florian Waize
Rechtsanwalt

Unser Zeichen
02651-22/S/cw/gr

Sachbearbeiter
RA Schwartz

Sekretariat
Frau Westphal
0451 7903-18

Datum
09.02.2023



USt-Nr.: 22 222 57554
Hüxtertorallee 2 ■ 23564 Lübeck
Postfach 2119 ■ 23509 Lübeck
Telefon: 0451 ■ 79 0 30
Telefax: 0451 ■ 79 27 28
www.pfbs.de ■ kanzlei@pfbs.de

Sehr geehrte Frau Witten,

meine Mandantin hat mir von dem Termin am 23.01.2023 berichtet.

Die mit Schreiben vom 08.11.2022 geltend gemachten Einwendungen bleiben bestehen.

Bei dem Gebäude, das direkt an der südwestlichen Grenze zu dem Grundstück meiner Mandantin 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 meiner Mandantin zu positionieren. Gewünscht wird ein deutlich kleineres Haus. Eine Höhe von 10 Metern ist inakzeptabel.

Das Grundstück meiner Mandantin 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 meiner Mandantin ein weiteres Gebäude errichtet werden soll, und zwar etwa westlich/nordwestlich der Grundstücksgrenze. Dies ist offenbar eine Fläche, die dem örtlich [REDACTED] 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 weist meine Mandantin darauf hin, 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 meiner Mandantin dazu geführt, dass in ihrem Wohnhaus Feuchtigkeit eingetreten ist. Weiterhin ist die Terrasse abgesackt.

Aus Sicht meiner Mandantin sollte die Pferdekoppel gar nicht bebaut werden.

Es wird um Veranlassung und Beachtung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Schwartz
Rechtsanwalt

Pfeifer ■ Bergmann ■ Schwartz ■ Hingst

Rechtsanwälte und Notare

RAe Pfeifer ■ Bergmann ■ Schwartz ■ Hingst Pf 2119 23509 Lübeck

Amt Bad Oldesloe-Land
Der Amtsvorsteher
Frau Natascha Witten
Louise-Zietz-Straße 4
23843 Bad Oldesloe



Vorab per E-Mail:
N.Witten@amt-bad-oldesloe-land.de ✓

Unser Zeichen
00294-23/S/ks

Sachbearbeiter
RA Schwartz

Sekretariat
Frau Fellechner
0451 7903-23

Datum
13.02.2023

Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Steinburg

Sehr geehrte Frau Witten,

die [REDACTED] haben mich mit der Wahrnehmung Ihrer Interessen beauftragt. Eine auf mich lautende Vollmacht füge ich anbei.

Meine Mandanten sind Eigentümer des auf dem Grundstück [REDACTED] errichteten Wohnhauses. Sie sind von der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes direkt betroffen.

Mit dem Inhalt der derzeitigen Planung sind meine 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 meiner

- Dr. Helmuth Pfeifer
Rechtsanwalt und Notar a. D.
bis Februar 2017
- Walter Bergmann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
- Andreas Schwartz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
- Ulrich Pfeifer
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
- Carsten Hingst
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht
- Steffen Kohl
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verkehrsrecht
- Thomas Viereck
bis 2022
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
- Susanne Frenzel
Rechtsanwältin
- Ariane Blydt-Hansen
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
- Alexander Lalek
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Erbrecht
- Annika Martens
Rechtsanwältin
- Nils Riemann
Rechtsanwalt
- Florian Waize
Rechtsanwalt

USr-Nr.: 22 222 57554

Hüxtertorallee 2 ■ 23564 Lübeck
Postfach 2119 ■ 23509 Lübeck

Telefon: 0451 • 79 0 30
Telefax: 0451 • 79 27 28

www.pfbs.de ■ kanzlei@pfbs.de

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 meiner 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 / Müllabfuhr realisierbar sein.

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

2. Der dörfliche Charakter des Wohnbereiches Beschkamp/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 überhaupt 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 Beschkamp ist nicht realisierbar.

Ich bitte um Bestätigung/Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Nils Riemann

Rechtsanwalt

für den ortsabwesenden
Rechtsanwalt Schwartz

Vollmacht

Den Rechtsanwälten

**Ulrich Pfeifer, Walter Bergmann, Andreas Schwartz, Carsten Hingst, Steffen Kohl,
Thomas Viereck, Susanne Frenzel, Ariane Blydt-Hansen, Alexander Lalek,
Annika Martens, Nils Riemann und Florian Waize, Hüntertorallee 2, 23564 Lübeck**

wird hiermit in Sachen



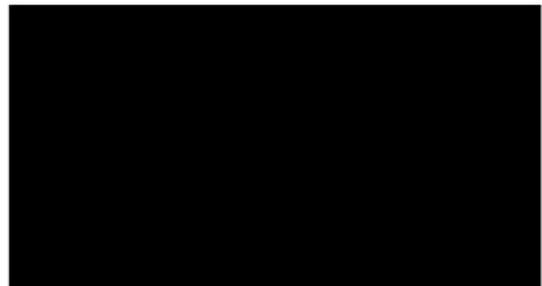
wegen: Aufstellung der zweiten Änderung des
Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde
Vollmacht erteilt Steinburg

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betragsverfahren. Diese Vollmacht ermächtigt nicht zur Entgegennahme von Ladungen i. S. d. § 145 a II StPO;
4. zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen..." genannter Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren). Sie umfaßt insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und, mit Ausnahme solcher gem. § 145 a StPO entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlung durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Lübeck, 02.02.23

(Ort, Datum)



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.

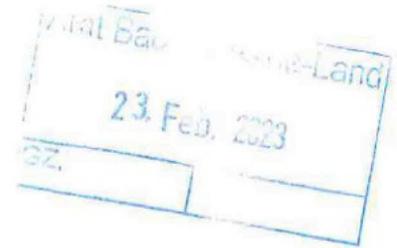
Zum Thema Spielplatz möchten wir anfügen, dass die meisten Familien hier doch tatsächlich über eigene Gärten verfügen, in denen die Kinder hervorragend unter Aufsicht spielen können, wenn sie nicht sowieso schon den Großteil des Tages in der Kita verbringen. Wäre das Geld nicht besser in der Jugendarbeit 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 19, 2. Änderung in Steinburg-Eichede



Auf unsere Fragen und Bedenken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Projekte hat die Einwohnerversammlung am 23.01.2023 keine uns zufriedenstellenden Antworten gegeben. Auch nach der Veranstaltung bestehen bei uns 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 unserer Sicht 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 unserer Wahrnehmung 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 wir 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. Uns 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 wir 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 Haushaltsvorausberechnungen 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 wir 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.

Steinburg, den 27.02.2023

An das

Amt Bad Oldesloe Land
-Bauabteilung-



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zu den Vorentwürfen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 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 der im Plan dargestellten Wohnbebauung ist eine Planung an dem örtlichen Bedarf vorbei zu rechnen. 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

Wir beziehen uns in dem 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, daßder 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.

Mit freundlichen Grüßen



22964 Steinburg, den 28.02.2023

Amt Bad Oldesloe-Land
Louise-Zietz-Str. 4
23843 Bad Oldesloe

Frühzeitige Beteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Steinburg

Stellungnahme zum Konzept Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung (veröffentlicht am 23.01.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)

Bisheriger B-Plan 19 vom März 2002 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 9m 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 10m und insgesamt 11 Einzelhäusern (EH) mit jeweils bis zu 2 Wohneinheiten und einer Firsthöhe bis 9m 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 in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, wird auf den örtlichen Bedarf begrenzt. Dies gilt auch für Ortslagen zentralörtlich eingestufte 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 die 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 Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden. Nach den Ergebnissen der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistikamtes 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 Beschamp im Vergleich zum alten B-Plan Nr. 7:

Gem. B-Plan Nr. 7 sollte der Beschamp und die Stichstrasse Beschamp als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Dies ist bis heute nicht erfolgt. Im Beschamp parkende Fahrzeuge sorgten in der Vergangenheit bei Anwohnern, Ver- und Entsorgern sowie bei Landwirten, die ihr Land im Verlauf der Straße Beschamp 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 Sichtbereich so eingeschränkt, dass die Gemeinde über kurz oder lang gezwungen sein wird, Strecken mit Parkverboten auch außerhalb der Erntezeiten vorzusehen. Anwohner werden dann zum Zweck des Parkens in die Seitenstraßen ausweichen. Schon in der nahen Vergangenheit wurden verschiedentlich Wohnmobile von Nichtanwohnern im Beschamp 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 Oldesloe 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, in wie weit eine Ausbringung einer derart großen Zahl an Wohneinheiten mit derart langfristigen Bindung 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 einer Begünstigten erfolgen darf Rechnung getragen wird, wenn eine Bebauung des Abschnittes nördlich des Beschkamp erst nach Fertigstellung der Erschließung vom Eichenhof aus erfolgen könnte.

Mit freundlichen Grüßen

