

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: 001 P643 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Einhaus, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Planungsanzeige
Datum: Mittwoch, 3. April 2024 10:51:03
Anlagen: [image001.png](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Planung wurde als B-Plan Nr. 7 im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß §13b BauGB begonnen. Aufgrund des Urteils vom BVerwG vom 18. Juli 2023 wird die Planung nun erneut im regulären Verfahren aufgestellt.

Grundsätzlich liegt bereits eine positive landesplanerische Stellungnahme vom 05.06.2023 vor, auf die insoweit verwiesen wird.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Ministerium für Inneres,
Kommunales, Wohnen und Sport
des Landes Schleswig-Holstein
-Regionalentwicklung und Regionalplanung-
IV 6210
Düsternbrooker Weg 104
24105 Kiel
Tel.: 0431/988 [REDACTED]

Von: Landesplanung (Innenministerium) <landesplanung@im.landsh.de>

Gesendet: Montag, 11. März 2024 09:00

An: [REDACTED]

Betreff: Posteingang per E-Mail WG: 001 P643 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Einhaus, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Planungsanzeige

Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 11. März 2024 08:24

An: Landesplanung (Innenministerium) <landesplanung@im.landsh.de>

Cc: Kreis Herzogtum Lauenburg (bob@kreis-rz.de) <bob@kreis-rz.de>

Betreff: [EXTERN] 001 P643 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 7

der Gemeinde Einhaus, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Planungsanzeige

P643 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Einhaus

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die Planungsanzeige zu o.g. Projekt mit der Bitte um Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Str. 1

23564 Lübeck

Tel.: 0451 / 610 20 - 26

FAX: 0451 / 610 20 - 27

e-mail luebeck@prokom-planung.de

Geschäftsführer: [REDACTED]
Handelsregister-Nr. 4390 / Amtsgericht Lübeck

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet. This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

PROKOM GmbH

██████████
Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck

per E-Mail

Fachdienst: Regionalentwicklung und
Verkehrsinfrastruktur
Ansprechpartner: ██████████
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 226
Telefon: 04541 888-██████
E-Mail: ██████████
Mein Zeichen: 31.20.1-0266.7
Datum: 18.04.2024

Nachrichtlich als E-Mail:

Bürgermeisterin
der Gemeinde Einhaus

über den

Amtsvorsteher des Amtes
Lauenburgische Seen

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und
Sport des Landes Schleswig-Holstein
Referat IV 62
Regionalentwicklung und Regionalplanung
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und
Sport des Landes Schleswig-Holstein
Referat IV 52
Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

**7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Einhaus
hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter ██████████

mit Bericht vom 11.03.2024 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Einhaus den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.

Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:

Fachdienst Wasserwirtschaft [REDACTED]

Erdwärme:

Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen im Plangebiet der Gemeinde Einhaus, ist grundsätzlich möglich und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Der geplante Sondenstandort liegt nicht im Trinkwassergewinnungsgebiet eines Wasserwerks. Der nächste Trinkwasserentnahmebrunnen vom Wasserwerk Klein Disnack liegt ca. 500 m entfernt, aber nicht im Anstrom.

Ob es zu weiteren Auflagen bzw. zu weiteren Einschränkungen (z.B. Auflagen des Fachdienstes Abfall und Bodenschutz, Geologischem Landesamt) wie einer Tiefenbegrenzung kommt, kann ich Ihnen jedoch erst nach abschließender Prüfung der vollständigen Antragsunterlagen und der offiziellen Beteiligung dieser Stellen mitteilen.

Fachdienst Wasserwirtschaft [REDACTED]

Gegen den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Einhaus bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird auf das Vorhandensein eines Wasserversorgungsbrunnens im nordöstlichen Teil des Plangebietes, s. Luftbildauszug, hingewiesen. Erforderlich werdende Maßnahmen am Brunnen in Verbindung mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan, sind im Vorwege mit dem Eigentümer und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Städtebau und Planungsrecht:

Nach meinen Unterlagen wurde die 7. Flächennutzungsplanänderung bereits 2013 nach § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme vorgelegt und zwar für das Gebiet in der Ortslage „Altes Dorf / Hauptstraße – Auf dem Straßenberg – Grüner Weg“. Mir ist nicht bekannt, dass der Aufstellungsbeschluss aufgehoben worden ist. Von daher kann die vorgelegte Änderung nur die 8. Änderung des Flächennutzungsplans sein.

Auch die im Verfahren befindlichen Planungen sind in der Baulückenkartierung als solche darzustellen und bei der Berechnung der im Bebauungsplan Nr. 7 möglichen Wohneinheiten miteinzubeziehen. Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung und der 2. Änderung von Bebauungsplan Nr. 5 sind zwei Häuser mit je zwei Wohnungen vorgesehen.

Der Wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans von 19 möglichen Wohneinheiten wird mit den 17 Wohneinheiten des Bebauungsplans Nr. 7 und den im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung am Grünen Weg möglichen vier Wohneinheiten überschritten. Da die Fläche am Grünen Weg aus hiesiger Sicht (siehe Stellungnahme vom 24.01.2014) als nur bedingt für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet erscheint, empfehle ich den Aufstellungsbeschluss aufzuheben. Obendrein wird eine abschnittsweise Realisierung der nun geplanten Wohnbebauung vorgeschlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Anlage

Landesamt für Umwelt
Postfach 10 81 24 | 23530 Lübeck

Abteilung Technischer Umweltschutz
Regionaldezernat Südost

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure
GmbH
Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 11.03.2024
Mein Zeichen: 7612
Meine Nachricht vom:

E-Mail: 
Telefon: 0451 885-
Telefax: 0451 885-270

12. Apr. 2024

7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Einhaus

Hier: Stellungnahme Immissionsschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 11.03.2024 bitten Sie um Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Bei Fragen stehe ich Ihnen weiterhin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 14. März 2024 12:02
An: [REDACTED]
Betreff: WG: 20240314_STN UFB Einhaus B-Plan 7 7. Ä. F-Plan

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 14. März 2024 11:04
An: 'luebek@prokom-planung.de' <luebek@prokom-planung.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: 20240314_STN UFB Einhaus B-Plan 7 7. Ä. F-Plan

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Untere Forstbehörde äußert zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Einhaus und der damit verbundenen 7. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „südlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 19-29 8ungerade) sowie der Babauung an der Straße „Am Bringenbusch“ und nordwestlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 13 und 13a in westlicher Ortsrandlage“ keine Bedenken, da sich kein Wald im Bereich des Plangebietes und in einem Abstand von 30 m um das Plangebiet befindet.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]



[REDACTED]
Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung
des Landes Schleswig-Holstein (LLnL)
Abteilung Fischerei und Forst
Dez. 33 – Untere Forstbehörde, Waldentwicklung
Hamburger Chaussee 25
24220 Flintbek
Tel. 04347-704-[REDACTED]
Fax. 0431-988-6-459188
e-mail: [REDACTED]

poststelle@lndsh.de-mail.de

Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung – beBPO (§ 6 ERVV)

www.schleswig-holstein.de/llur/

Über dieses E-Mail-Postfach kein Zugang für verschlüsselte oder qualifiziert elektronisch signierte Dokumente

Landeskriminalamt Schleswig-Holstein
Mühlenweg 166 | 24116 Kiel

LKA, Abteilung 3, Dez. 33 (Kampfmittelräumdienst)

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 11.03.2024
Mein Zeichen: **2024-B-078**
Meine Nachricht vom:

Luftbildauswertung: 
Luftbildauswertung@mzb.landsh.de
Telefon: 
Telefax: +494340 4049-413

11.03.2024

B-Plan 7, 7. Änderung F-Plan, Einhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Gemeinde/Stadt **Einhaus** liegt in keinem uns bekannten Bombenabwurfgebiet.

Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt)

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Merkblatt

Historie:

Zum Ende des zweiten Weltkrieges war Schleswig – Holstein das letzte „freie“ Bundesland. Aus diesem Grunde versuchten alle Wehrmachtseinheiten sich dorthin zurück zu ziehen. Dort lösten diese sich auf und ca. 1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu, dass sich die Soldaten überall ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten.

Dadurch kann es überall zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels.

Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten:

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden
2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen
3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.
4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten
5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden

Gewässerunterhaltungsverband
Ratzeburger See
Herzogtum Lauenburg



Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See
Robert-Bosch-Straße 21a | 23909 Ratzeburg

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Herrn [REDACTED]
Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck

Tel.-Nr.: 04541 / 85 70 88 -0
Fax.-Nr.: 04541 / 85 70 88 -1
E-Mail: info@glv-rz.de
Internet: www.glv-rz.de

Auskunft: [REDACTED]
Durchwahl: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Unser Zeichen: 11-II-0266-19.04.24
Ihr Zeichen: P643
Datum: 19.04.2024

Betreff: Stellungnahme Gemeinde Einhaus, Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.7 und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet südlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 19-29 (ungerade) sowie der Bebauung an der Straße „Am Bringenbusch“ und nordwestlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 13 und 13a in westlicher Ortsrandlage

Sehr geehrter [REDACTED]

der Verband verweist auf seine letzte Stellungnahme vom 11.12.2023 (Az.: 11-II-0266-11.12.23) zum Entwässerungskonzept des B-Planes Nr.7 der Gemeinde Einhaus an die UWB [REDACTED] siehe Anhang.

Insbesondere verweist der Verband auf die Einhaltung seiner darin geforderten Auflagen bzw. die Berücksichtigung der genannten Hinweise.

Am weiteren Verfahren ist der Verband zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.



**Gewässerunterhaltungsverband
Ratzeburger See
Herzogtum Lauenburg**

**PRO
GEWÄSSER**
Wir kümmern uns



Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See
Robert - Bosch - Str. 21a • 23909 Ratzeburg

**Kreis Herzogtum Lauenburg
Fachdienst Wasserwirtschaft**

Barlachstr. 2
23909 Ratzeburg

Tel. - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 0
Fax - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 99
E-Mail: info@gfv-rz.de
Bankverbindung:
Kreissparkasse Hzgt Lauenburg
BLZ: 230 527 50
Kto.-Nr.: 11 88 77
IBAN: DE46 2305 2750 0000 1188 77
BIC: NOLADE21RZB
Sachbearbeiter: [REDACTED]
Unser Zeichen: 11-II-0266-11.12.23
Ihr Zeichen:
Durchwahl: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 11.12.2023

**Gemeinde Einhaus
B-Plan Nr. 7 - Entwässerungskonzept
Stellungnahme**

Sehr geehrter [REDACTED]

von seiten des Gewässerunterhaltungsverbandes Ratzeburger See sind zum Entwässerungskonzept der Gemeinde Einhaus folgende Auflagen / Hinweise zu berücksichtigen:

- Die Vorgehensweise, den Ablauf des RRB in das Oberflächenwasserkanalnetz zu pumpen, ist ungewöhnlich.
- Die geplante Konstruktionsweise von Drossel- und Pumpenschacht sollte im Detail dargestellt werden.
- Der Bemessungsansatz für ein 30-jährliches Ereignis führt zu einem größeren Beckenvolumen, was vor dem Hintergrund einer möglichen Pumpenhavarie sinnvoll erscheint. Da im Falle einer Pumpenhavarie keine Entleerung stattfindet und es bereits bei einer Einstauhöhe im RRB von ca. 30 cm zu einem Rückstau im Kanalnetz kommt, sollte am RRB ein regelbarer Notüberlauf installiert werden, mit dem sich die Einstauhöhe bei Pumpenausfall ggf. durch Entfernen einer Staubohle o.ä. zusätzlich verringern lässt. Der Notüberlauf und der Weg des dort abfließenden Wassers sind planerisch darzustellen. „Wilder“ Oberflächenabfluss und damit einhergehende Erosionsrisiken sind zu vermeiden.
- Die zusätzliche Beaufschlagung des Einhäuser Grabensystems mit rechnerisch 5 l/s über den Dorfteich kann derzeit noch als unbedenklich eingestuft werden. Künftige Mehrmengen aus zusätzlichen Versiegelungen sollten aber möglichst vollständig durch geeignete Vorkehrungen kompensiert werden.

- Da jegliche zusätzlichen Flächenversiegelungen (auch bei Installation eines RRB) zu einer dauerhaften Störung des Wasserhaushalts führen, sollten bereits jetzt die im Erläuterungsbericht des Entwurfs auf S. 9 (Pkt.: Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz) lediglich als Empfehlung aufgeführten Maßnahmen für eine optimierte Oberflächenwasserretention durch Festsetzung Anwendung finden.

Sobald ergänzende Planunterlagen vorliegen, bitte ich, mir diese zur Kenntnis zuzusenden.

Am weiteren Verfahren ist der GUV Ratzeburger See zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.





Deutscher Wetterdienst - Postfach 30 11 90 - 20304 Hamburg

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH
Elisabeth-Haseloff-Str. 1

23564 Lübeck

Abteilung Finanzen und Service



E-Mail:
PB24.TOEB@DWD.DE

Geschäftszeichen:
PB24HA/07.59.04/PB24SH_034-2024

Fax:
+49698062-6370

UST-ID. DE221793973

Hamburg, 17. April 2024

7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Einhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Verwaltungsbereich Nord



AG-29

Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein

Landesnatschutzverband - AG Geobotanik - Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft

Landesangelverband - Landesjagdverband - Schleswig-Holsteinischer Heimatbund

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Schutzstation Wattenmeer - Verein Jordsand

Tel.: 0431/93027, Fax: 0431/92047, eMail: AG-29@lnv-sh.de, Internet: www.LNV-SH.de

AG-29, Burgstraße 4, D-24103 Kiel

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure
Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Ihr Zeichen / vom
- / 11.03.2024

Unser Zeichen / vom
Pes 272_273 / 2024

Kiel, den 19.04.2024

7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Einhaus

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zu vorstehend genannter Planung.

Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände verweisen hinsichtlich des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung auf die in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards.

Inhaltliche Anmerkungen oder Ergänzungen werden seitens der AG-29 nicht vorgebracht.

Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren umfassend vorzutragen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

████████████████████



NABU Mölln, Mittelstraße 2, 23879 Mölln

PROKOM GMBH

██████████
Elisabeth-Haseloff-Str.1
23564 Lübeck

Per Mail

Ihr Zeichen:
P643

Ihr Schreiben vom:
11.03.2024

unser Zeichen:
1007-24/978-23

Gemeinde Einhaus 2. Vorlage
Bebauungsplan Nr. 7
Südlich der Hauptstraße 19 - 29, nordwestlich der Hauptstraße
13 und 13a sowie Am Bringebusch
7. Änderung Flächennutzungsplan - Parallelverfahren
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB

Sehr geehrter ██████████

der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU, vertreten durch den NABU Mölln, nimmt zu dem o. a. Vorhaben wie folgt Stellung. Diese Stellungnahme gilt zugleich für den NABU Mölln und den NABU Schleswig-Holstein.

Der NABU nimmt zur Kenntnis, dass

- das Verfahren zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 7 in einem nunmehr nach EU-Regeln relevanten, regulären Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch erfolgt,
- die überplante Fläche etwa 1,7 ha beträgt und die Flurstücke 282 sowie Teile des Flurstücks Nr. 100/29 der Flur 1 betrifft,
- lt. Stichtag 31. Dezember 2020 mit der Umsetzung der Planung 17 Wohneinheiten in Einzelhausbebauung ermöglicht werden können, so daß nach Abzug des Ergebnisses einer Baulückenkartierung ein verbleibender wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 19 Wohneinheiten bis 2036 eingehalten werden kann,

NABU Schleswig Holstein
Bereich Verbandsbeteiligung

Mölln, 23.03.2024

Landesgeschäftsstelle Schleswig-
Holstein
Bereich Verbandsbeteiligung

██████████
Tel. 04321 - 75 720 72 direkt
Tel. 04321 - 75 720 60
Fax 04321 -75 720 61

NABU Schleswig-Holstein

Färberstraße 51
24534 Neumünster
Tel. ██████████
Tel. 04321 - 757 20 60
Fax 04321 - 757 20 61
Info@NABU-SH.de
www.NABU-SH.de

Spendenkonto

Sparkasse Südholstein
BLZ 230 510 30
Konto 28 50 80
IBAN DE16 2305 1030 0000 2850 80
BIC NOLADE21SHO

Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.

- die überplante, in privaten Eigentum befindliche Fläche lt. Landschaftsplan als Ackerfläche bezeichnet und genutzt wird, aber als Baufläche geeignet ist, da sie eine gute Einbindung in den vorhandenen Siedlungskörper aufweist,
- das Plangebiet über eine Stichstraße von der Hauptstraße aus erschlossen werden soll,
- die geplanten Grundstücke nunmehr zwischen 600 und 730 m² groß sein sollen,
- nach wie vor pro Wohneinheit zwei Stellplätze herzustellen sind, allerdings fehlt eine Mengenangabe für den öffentlichen Raum - **eine angemessene Anzahl** ist keine verbindliche Aussage,
- je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Obstbaum zu pflanzen ist und bei Abgang durch eine Neupflanzung zu ersetzen ist,
- eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund bindiger Böden nicht möglich ist,
- wasserundurchlässige Materialien zur Gartengestaltung unzulässig sind und Vorgärten zu mindestens 50% als Vegetationsflächen anzulegen sind,
- parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze ein begrünter Lärmschutzwall als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" festgesetzt werden soll,
- der westlich befindliche Knick HWy mit drei Überhängen (2 Eichen und 1 Hainbuche) der höchsten Wertstufe zuzuordnen und durch eine Einfriedung vor jeglichen Nutzungen zu schützen ist, zumal Haselmäuse in den Gehölzen vorkommen,

und

- sich südwestlich des Plangebietes bewachsene Gleisböschungen der ehemaligen, demontierten Kaiserbahn befinden und als artenreicher Steilhang XHs klassifiziert wurden.

Der NABU appelliert an die Gemeinde, die Flächen für das geplante Regenrückhaltebecken sowie Knick- und Lärmschutzwälle in Gemeindehand zu übernehmen, um eine **ordnungsgemäße Pflege** zu gewährleisten!!

Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor.

Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichem Gruß

i. A.



, NABU Mölln

An die Vertretung
Der Gemeinde
23911 Einhaus

Einhaus, den 23.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie wissen, welche Folgen Ihr Großbauprojekt (Bebauungsplan Nr. 7) für uns Anwohner hat:

1. Deutlicher Wertverlust unserer Häuser und Grundstücke (von der Feldrandlage zur Großbaustelle/ Häusersiedlung)
2. Baulärm über Jahre (Tief-, Hoch-, Straßenbau, Wallanlagen u.a.)
3. Neuer, zusätzlicher Verkehr durch die Neubürger

Trotzdem ist der Gemeinderat in keinem Punkt den Anwohnern entgegengekommen:

1. Eine andere Nutzung des Areals wurde nicht diskutiert.
2. Die Zahl der geplanten Häuser ist nicht nennenswert verringert worden.
3. Ein Grünstreifen für die betroffenen Grundstücke wurde bisher abgelehnt.
4. Es fand keine öffentliche Auseinandersetzung mit unseren Einwänden und Eingaben (vom April 2023) statt.

Bei der neuen Beratung über das Projekt haben Sie unsere Lage weiter verschlechtert: Sie planen die voll goppelgeschossige Bebauung der nördlichen Grundstücke. Das lädt zum Bau von klotzigen Stadtvillen ein und widerspricht dem Dorfbaustil.

Wir bitten Sie also erneut: Räumen Sie uns direkt Betroffenen einen grünen Abstandstreifen ein. Die Mehrheit der Anwohner ist für den Erwerb. Oder verlegen Sie das Baufenster nach Süden.

Im übrigen wird nach wie vor nicht klar, warum Sie ein so riskantes Großbauprojekt¹ planen, und zwar direkt neben einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, der seit einiger Zeit auch einen Nebenerwerb eingerichtet hat. Betriebslärm wird trotz Wall nicht zu vermeiden sein.

Mit freundlichen Grüßen

██████████

¹ Die Baugenehmigungen für EFH sind im Januar 2024 um 42,7 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Anmerkungen B-Plan Neubaugebiet in Einhaus

Von [REDACTED]

Datum Mi, 06.03.2024 15:55 Uhr

An [REDACTED]

Cc [REDACTED]

Sehr geehrtes Prokom-Team.
[REDACTED]

Für das Neubaugebiet in unserem schönen Einhaus habe ich folgende Anmerkungen/Bitten:

1)

Keine Aufweichung des §8 LBO Schleswig-Holstein:

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kleinkinderspielplätze

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

Die Angabe "mind. 50% begrünte Vorgartenfläche" ist nicht ausreichend!! Besser wäre es, die Vorgabe zu streichen, ggf. auf §8 hinzuweisen. Dadurch erfolgt auch eine bessere Versickerung und eine Entlastung des Regenrückhaltebeckens.

Meine Bitte ist jedoch, eine Verpflichtung aufzunehmen, nach der jegliche Begrünung mit nicht invasiven gebietsfremden Pflanzen (invasive Neophyten) erfolgen muss. Die Nähe der Naturschutzgebiete macht dies erforderlich.

(Zu finden unter: Bundesamt für Naturschutz > Unionsliste zu der EU-Verordnung

(<https://neobiota.bfn.de/unionsliste/art-4-die-unionsliste.html>) oder unter naturadb.de)

Eine Begrünung inkl. Baumbepflanzung sollte deshalb mit heimischen Pflanzen erfolgen. Eine kostenlose Beratung der Hausbesitzer biete ich für die Gemeinde an.

Der Begriff Schottergarten sollte nicht im Plan stehen, da schon in mehreren Städten in Schleswig-Holstein (z.B. Husum, Kiel etc.) Schottergärten verboten sind und dort auch geahndet werden. Das führt nur zu Verwirrungen.

2)

Naturnahe Anlage des Regenrückhaltebeckens inkl. seichter Uferzone (Ausstiegsmöglichkeit für hineingefallene Tiere) inmitten eines naturnahen Parks. Auch der Lärmschutzwall sollte naturnah und mit heimischen Arten bepflanzt werden.

Dafür kann Einhaus Zuschüsse beantragen:

Seit dem 1.2.24 unterstützt das BUMV (Bundesministerium für Umwelt) das Anlegen naturnaher Flächen.

Dabei können Kommunen bis zu 90% Finanzierungs-Zuschüsse bekommen.

<https://www.bmu.de/pressemitteilung/natuerlicher-klimaschutz-bmu-und-kfw-unterstuetzen-kommunen-mit-neuem-zuschussprogramm>

3)

Anlage von Blühstreifen und Säumen mit heimischen Pflanzen.

4)

Verpflichtung, dass mindestens 80% der Dachfläche entweder für PV oder Solarthermie nutzbar oder als Gründach ausgebildet sind. Dies bezieht sich sowohl auf die Form und Ausrichtung des Daches als auch auf die statischen Eigenschaften.

5)

Garagen und Nebengebäude müssen ein Gründach erhalten.

6)

Keine verpflichtende Anzahl von PKW Stellplätzen, sondern ein Abstellverbot von PKW auf der Straße.

Die Gestaltung des Neubaugebietes mit vorgeschriebenen Klimaschutzmaßnahmen im Bebauungsplan würde engagierte und umweltbewusste Käufer anziehen, die auch für die Gemeinde Einhaus eine Bereicherung wären.

(Das zeigen Erfahrungen mit den bisherigen Neubaugebieten/Ortsteilen, in denen die Bewohner wenig Interesse an Einhaus haben.)

Bei Fragen können Sie mich gerne unter [REDACTED] kontaktieren.

Viele Grüße,

[REDACTED]

An

06.03.2024

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Str. 1

23564 Lübeck

Betreff: 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich der Hauptstraße“ der Gemeinde Einhaus, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1. Das Plangebiet liegt in einem Naturpark und einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Weiterhin liegt der Plangeltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Zudem ist die Gemeindefläche als Trinkwassergewinnungsgebiet definiert. Darüber hinaus liegt das Plangebiet außerhalb, aber in der Nähe eines, als Wald gekennzeichneten Fläche sowie einer Verbundachse mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Aus diesen Naturschutzgründen sollte das Heranrücken mit einem Baugebiet an eine solche Verbundachse unterbleiben.
Warum wird der Naturschutz missachtet?
2. Die Gemeinde Einhaus begründet die Änderung des Flächennutzungsplans mit der kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnraum und Ihrer Aufgabe diesen zu schaffen. Zudem wird das „Wohngebiete mit einer aufgelockerten Einfamilienhaus- oder Doppelhausbebauung auf Grundstücken mit moderater Größe“ extrem konventionell und mit zu erwartenden Quadratmeterpreisen ab 200€ bis 250€ sehr hochpreisig geplant. Die hohe Nichtauslastung der bereits bestehenden Neubaugebiete in den umliegenden Gemeinden zeigt jedoch, dass die Nachfrage für diese Art Wohnraum, zu solchen Preisen zum einen geringer ist als von der Gemeinde behauptet und zum anderen nur für eine finanziell gutgestellte Bevölkerungsgruppe leistbar wäre.
Warum wird trotz des hohen Risikos nicht alle Grundstücke verkaufen, die geplante Änderung weiter vorangetrieben?
3. Aktuell wird die beschriebene Fläche landwirtschaftlich genutzt. Nicht nur der Krieg in der Ukraine und die damit entstandenen vorübergehenden Versorgungsengpässe mit Getreide und Ölsaaten, auch der Klimawandel und seine Folgen lassen jedes Stück Boden, das durch seine hohe Fruchtbarkeit der Lebensmittelproduktion dient, noch kostbarer werden. Beste Ackerböden sollten von der Gemeinde nicht als Bauland genutzt werden, sondern der Produktion von Lebensmitteln dienen.
Warum stellt die Gemeinde Einhaus den Wohnraum vor die Nahrungsmittelerzeugung?
4. Die nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Nachbarn haben um etwas Abstand zwischen den bestehenden Wohngrundstücken und dem Planungsgebiet gebeten. Dazu gibt es folgende Vorschläge:
 - a) Grün- oder Blühstreifen zwischen bestehenden Wohngrundstücken und Planungsgebiet von mindestens drei Metern.

b) Kaufoption: Die bestehenden Wohngrundstücke erhalten die Option einen Streifen von drei bis fünf Metern Breite zum gleichen Preis wie den für die neuen Baugrundstücke im Planungsgebiet, in südlicher Richtung zu erwerben.

Damit würde der Abstand zum Planungsgebiet vergrößert und die Gemeinde hätte keinen finanziellen „Verlust“.

c) Einschränkung des Baufensters.

Aktuell reichen die Baufenster der nördlichen Grundstücke des Planungsgebiets bis drei Meter an die Grundstücksgrenzen der bestehenden Baugrundstücke heran. Um dem Wunsch eines größeren Bebauungsabstandes entgegenzukommen, sollte der Abstand des Baufensters zu den bestehenden Wohngrundstücken um drei Meter auf mindestens sechs Meter erhöht werden.

5. Laut Planzeichnung ist nun auch auf den nördlichen Baugrundstücken des Planungsgebiets eine zweigeschossige Bauweise möglich.

Nach der vorangegangenen ersten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die eingeschossige Bauweise bereits als Kompromisslösung zwischen den direkten Anwohnern und der Gemeinde gefunden.

Eine zweigeschossige Bauweise erhöht die Wahrscheinlichkeit von Fensterflächen im 2. Geschoss und somit die Möglichkeit zur direkten Einsichtnahme auf die bestehenden Wohngrundstücke über bereits angelegte Sichtschutzlösungen hinweg. Dies bedeutet eine Minderung der Wohnqualität für die dort lebenden Einwohner und zugleich eine Minderung der Grundstückswerte.

Warum wird von der bereits gefundenen Kompromisslösung abgerückt?

Wir möchten zudem zu bedenken geben, dass nach einer Prüfung der Wertminderung entsprechende Schadensersatzforderungen gegen die Gemeinde nicht ausgeschlossen sind.

6. Mit dem Planungsgebiet sollen maximal 16 Wohneinheiten geschaffen werden.

Je volle 400 Quadratmeter Grundstück ist eine Wohneinheit zulässig, was aber bedeutet, dass es zum Teil möglich ist mit dem Erwerb von zwei aneinander liegenden Grundstücken eine Gesamtgrundstücksfläche von über 1.200 Quadratmetern zu erreichen und somit insgesamt drei anstatt zwei Wohneinheiten möglich wären. Dies gilt für fast alle Grundstücke. Rechnerisch wären damit bis zu 22 Wohneinheiten möglich, was die vorgeschriebene maximale Anzahl von 19 Wohneinheiten deutlich überschreitet.

Wie soll das verhindert werden?

7. Verkehrsführung, Geschwindigkeitsbegrenzung

Unserer Kenntnis nach ist das Planungsgebiet als Verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Dieser soll mit der Grenze des Planungsgebietes enden. Bei 16 Wohneinheiten werden mindestens 32 Fahrzeuge erwartet. Diese nutzen alle die kleine Zufahrt zwischen Hauptstr. Nr. 21 und Nr. 27, vorbei an den Grundstückseinfahrten Hauptstr. Nr.23 und Nr.25.

Hier spielen Kinder und von den Ausfahrten ist die Straße nur schlecht einsehbar. Ist es möglich auch dieses Stück der Hauptstr. als Verkehrsberuhigten Bereich zu kennzeichnen, um die potenziellen Gefahren zu vermindern?

Sollte die Gemeinde an der Planung festhalten möchten wir mindestens darum bitten die Bedürfnisse und Wünsche der bestehenden Einwohner und langjährigen Mitglieder dieser Gemeinde, mindestens mit denen potenzieller neuer Einwohner gleich zu stellen und diese nicht mit dem einfachen Hinweis auf die Attraktivität der neuen Baugrundstücke abzuweisen. Wir hoffen auf Ihr einsehen und entgegenkommen.

Zudem bitten wir Sie, uns Ihre beschlossenen Abwägungsergebnisse über unsere Einwände und Fragen, begründet schriftlich mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen