N I E D E R S C H R I F T Holo BUA/007/2020

der ordentlichen öffentlichen Sitzung

des Bau- und Umweltausschusses

am 21.10.2020

Hohenlockstedt - Mensa der offenen Ganztagsschule, Birkenallee 9, 25551 Hohenlockstedt

---

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:20 Uhr

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Vorsitzende/r
Herr Frank Ritter

Mitglieder
Herr Udo Bujack
Frau Sabine Fock
Frau Inke Holdorf
Herr Marco Kipf
Herr Jürgen Klein als Vertretung für Herrn Wolfgang Sauck
Herr Hans-Jürgen Thurau

bürgerliche Mitglieder
Herr Andreas Itzenga
Herr Mario Timmer

von der Verwaltung
Frau Elena Bobrowski
Herr Wolfgang Wein als Bürgermeister

Nicht anwesend:

bürgerliche Mitglieder
Herr Wolfgang Sauck fehlte entschuldigt

sowie 13 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1 . Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2 . Anträge zur Tagesordnung
3 . Einwohnerfragestunde -Teil 1-
4 . Beschlussfassung über evtl. Einwendungen gegen das Protokoll vom 28.09.2020
5 . Mitteilungen des Vorsitzenden
6 . Anfragen der Ausschussmitglieder
7 . Straßentaufe im Bebauungsplan Nr. 27
8 . Gewerbeflächenentwicklung;
hier: Beschluss über die Aufstellung einer Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets an der B206
Vorlage: Holo/052/2020
9 . Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Ortszentrum" für den Bereich des Penny-Marktes nördlich der Breiten Straße, südlich der Helgolandstraße und mittelbar westlich der Kieler Straße;
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: Holo/048/2020
10 . Sachstand Arbeitskreis Bebauungspläne
11 . Verschiedenes
12 . Einwohnerfragestunde -Teil 2-

Nicht öffentlicher Teil

13 . Verschiedenes
14 . Solarparks in Hohenlockstedt

Tagesordnungspunkt 1:

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende, Herr Ritter, eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses und begrüßt alle Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladungen form- und fristgerecht ergangen sind und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Tagesordnungspunkt 2:

Anträge zur Tagesordnung

Der Vorsitzende beantragt, im nichtöffentlichen Teil den Tagesordnungspunkt „Solarparks in Hohenlockstedt“ aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

Tagesordnungspunkt 3:

Einwohnerfragestunde -Teil 1-

a. Eine Bürgerin berichtet, dass sie dem Bürgermeister und dem Gemeindemanager Unterlagen zum Thema „barrierefrei in Schleswig-Holstein“ zukommen ließ und bedankt sich für das Engagement der Gemeinde. Weiterhin bietet sie an, die Unterlagen an alle Interessenten weiterzuleiten.

b. Ein weiterer Bürger fragt, warum in der Mittelstraße noch kein Fußweg ausgebaut ist.

   Der Bürgermeister berichtet, dass es diesbezüglich bereits mehrere Gespräche mit dem Technischen Bauamt der Amtsverwaltung gab. Es wurde zugesichert, dass die Arbeiten ausgeführt werden. Ein Zeitpunkt ist noch unbekannt.

Tagesordnungspunkt 4:

Beschlussfassung über evtl. Einwendungen gegen das Protokoll vom 28.09.2020

Es liegen keine Einwendungen gegen die Niederschrift 28.09.2020 vor.

Tagesordnungspunkt 5:

Mitteilungen des Vorsitzenden

Der Vorsitzende, Herr Ritter, berichtet, dass die erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 27 in der kommenden Woche bekannt gemacht wird.

Anschließend übergibt er dem Bürgermeister, Herrn Wein, das Wort. Der Bürgermeister informiert zu folgenden Themen:

a. Der Rathausumbau liegt im Zeitplan, hierzu wird demnächst ein Pressetermin stattfinden.

b. Die Sanierung der Kieler Straße wurde mit dem LBV besprochen. Ein Ausschreibeverfahren folgt. Die Gemeinde wird bei den Planungsentwürfen eingebunden.

c. Bezüglich der Wasserabläufe der Baustraße „Kolberger“ wurde das Technische Bauamt um Sachstandsmitteilung gebeten.

Tagesordnungspunkt 6:

Anfragen der Ausschussmitglieder

Der Vorsitzende, Herr Ritter, verliest eine Anfrage der SPD-Fraktion zum Thema „Muna-Wald“. Die Fraktion bittet um Mitteilung des neuen Eigentümers, welcher die restliche Waldfläche erworben hat.

Der Vorsitzende berichtet, dass die Verwaltung, sofern kein triftiger Grund vorliegt, aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auskunft über Eigentumsdaten geben kann.

Ausschussmitglied, Herr Kipf, wirft ein, dass er im nichtöffentlichen Teil hierzu Auskunft geben kann.

Tagesordnungspunkt 7:

Straßentaufe im Bebauungsplan Nr. 27

Der Vorsitzende, Herr Ritter, führt in das Thema ein und verweist auf das Schreiben der CDU-Fraktion mit dem Vorschlag „Eulenweg".

Es folgt eine kurze Diskussion über mögliche Straßennamen.

Die Ausschussmitglieder sind sich einig, dass die Planstraße im Bebauungsplan Nr. 27 als „Eulenweg" gewidmet werden soll.

Die Empfehlung wird der Gemeindevertretung vorgestellt.

Protokollnotiz

Die Verwaltung wird zur nächsten Gemeindevertretersitzung eine Vorlage zur abschließenden Entscheidung vorbereiten.

Tagesordnungspunkt 8:

Gewerbeflächenentwicklung;
hier: Beschluss über die Aufstellung einer Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets an der B206
Vorlage: Holo/052/2020

Der Ausschussvorsitzende, Herr Ritter, erläutert die Vorlage zur Gewerbeflächenentwicklung und führt in das Thema ein.

Ausschussmitglied, Herr Klein, merkt an, dass die SPD-Fraktion das Vorhaben grundsätzlich befürwortet und mögliche Fördergelder in Betracht gezogen werden sollten. Die Prüfung von Förderungen sollte jedoch zeitlich befristet werden, sodass die Gemeinde frühestmöglich weiß, wie weiter zu verfahren ist.

Der Vorsitzende schlägt vor, den Beschlussvorschlag bei Punkt 8 um einen Halbsatz zu ergänzen: „Die Verwaltung wird gebeten, bis zu nächsten Gemeindevertretersitzung am 10.12.2020 zu prüfen, ob es Förderprogramme gibt, nach denen die Machbarkeitsstudie für die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets an der B206 förderfähig wäre."

Anschließend gibt der Vorsitzende den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt, die Gemeindevertretung möge beschließen:

Für die Verwirklichung eines Industrie- und Gewerbegebiets wird die Entwicklung der Fläche im Gemeindegebiet Winseldorf südlich der B206 befürwortet (Anlage 1).

Zur Überprüfung der Entwicklungschancen dieser Fläche werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

1. Die Gemeinde Winseldorf wird schriftlich um Zustimmung gebeten, die Fläche konkreter überprüfen zu dürfen.
2. Der Eigentümer wird schriftlich um Zustimmung gebeten, die Fläche hinsichtlich konkreter Überprüfungen betreten und notwendige Proben oder Vermessungen durchführen zu dürfen.
3. Eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets wird von der Verwaltung veranlasst. Hierzu werden mindestens drei Angebote eingeholt. Der Bürgermeister wird ermächtigt, den Auftrag an das Büro mit dem wirtschaftlichsten Angebot zu vergeben.
4. Die Machbarkeitsstudie soll insbesondere folgende Themen beinhalten:
    a. mögliches Erschließungskonzept mit Schwerpunkt auf den Anschluss an die B206,
    b. Darstellung von zwei Erschließungsvarianten im Hinblick auf eine Verwirklichung des Industrie- und Gewerbegebiets in mehreren Abschnitten mit abschließender Empfehlung,
    c. Analyse der Höhenverhältnisse im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung sowie auf die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen,
    d. Analyse der Bodenverhältnisse,
    e. Beschreibung möglicher immissionsschutzrechtlicher Auswirkungen auf die Umgebung und
    f. ganzheitliche Kostenschätzung unter Berücksichtigung der möglichen Erschließung, der notwendigen Bauleitplanung und des Erwerbs.
5. Die notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von schätzungsweise 25.000,00 € sind im Haushalt 2021 bereitzustellen.
6. Sollten weitere Leistungen zur Ergebnisschärfung für die Durchführung der Machbarkeitsstudie notwendig sein (z.B. Gutachten, Vermessungsleistungen o.ä.), wird der Bürgermeister ermächtigt nach erfolgter Angebotseinholung den Auftrag an das Büro mit dem wirtschaftlichen Angebot zu erteilen.
7. Für notwendige weitere Leistungen gem. Beschlusspunkt 6 werden Haushaltsmittel in Höhe von 15.000,00 € im Haushalt 2021 auf der Haushaltsstelle 1.6100.6550 „Änderung und Aufstellung von B-Plänen und F-Plänen“ bereitgestellt. Der Gesamtansatz beträgt hier 55.000,00 €.
8. Die Verwaltung wird gebeten, <u>bis zur nächsten Gemeindevertretersitzung am 10.12.2020 zu prüfen</u>, ob es Förderprogramme gibt, nach denen die Machbarkeitsstudie für die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets an der B206 förderfähig wäre. Sofern es Förderprogramme gibt, wird ein Antrag auf Förderung gestellt. Der Auftrag zur Durchführung der Machbarkeitsstudie wird sodann erst nach Eingang des Förderbescheids erteilt.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
(gesetzl.)	davon			
Mitgliederzahl	anwesend	dafür	– dagegen	– Stimmenenthaltung
9	9	9	-	-

Tagesordnungspunkt 9:

Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Ortszentrum" für den Bereich des Penny-Marktes nördlich der Breiten Straße, südlich der Helgolandstraße und mittelbar westlich der Kieler Straße;
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: Holo/048/2020

Der Ausschussvorsitzende erläutert das Anliegen des Investors und dass dieses in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.08.2020 vorgestellt wurde.

Anschließend lässt er über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss:

1. Für den Bereich des Penny-Marktes nördlich der Breiten Straße, südlich der Helgolandstraße und mittelbar westlich der Kieler Straße (Anlage 1) wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Ortszentrum“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

   Planungsziel ist dem ansässigen Penny-Markt eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, sodass sich dieser nach den heutigen Einzelhandel-Standards modernisieren kann. Die vorgesehene Erweiterung von ca. 200 m² wird in den vorderen Bereich von zwölf Parkplätzen fallen. Obwohl es sich um eine geringfügige Veränderung handelt, widersprechen die Erweiterungsabsichten dem derzeitigen Bebauungsplan. Für eine Umsetzung ist eine Änderung des Bebauungsplans für diesen Bereich notwendig.

   Die Überplanung dieses Bereichs, welcher zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dient, wird als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft.

   Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlockstedt stellt den Bereich bereits als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

   Mögliche Änderungen an den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf Grund der Größe des Penny-Marktes (ggf. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“) würden bei Bedarf im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans angepasst werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und der Durchführung sonstiger Verfahrensschritte im Bauleitplanverfahren wird das Planungsbüro Philipp aus 25767 Albersdorf vom Investor beauftragt.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13a BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkungen der Planungen in der Amtsverwaltung des Amtes Kellinghusen informieren und sich innerhalb einer bestimmten Frist äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Der genaue Informationsort sowie die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB bekannt gemacht.
6. Der Bürgermeister wird ermächtigt, einen Bauplanungsvertrag zur Klärung der Kostenübernahme mit dem Investor zu schließen.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
(gesetzl.)	davon			
Mitgliederzahl	anwesend	dafür	dagegen	Stimmenenthaltung
9	9	9	-	-

<u>Bemerkung:</u>

Auf Grund des § 22 GO waren keine Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

<u>Tagesordnungspunkt 10:</u>

Sachstand Arbeitskreis Bebauungspläne

Der Vorsitzende übergibt das Wort dem Arbeitskreisvorsitzenden Herrn Kipf.

Herr Kipf berichtet von der letzten Sitzung des Arbeitskreises.

Der AK „Bebauungspläne“ ist sich einig, dass der B-Plan Nr. 4a inklusive aller Änderungen aufzuheben ist. Viele Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß und der Wald soll als solcher erhalten bleiben. Nach Aufhebung des B-Plans und aller seiner Änderungen ist das Gebiet nach § 34 BauGB hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben zu bewerten. Anschließend möchte sich der AK mit dem B-Plan Nr. 13 „Waldersee Höh‘“ befassen. Der Geltungsbereich betrifft die Walderseestraße und den Heinrich-Heine-Weg. Hier ist die Bauaufsicht schon tätig gewesen und hat ihre Überprüfung gestoppt, weil die Gemeinde sich nunmehr nach und nach mit den Festsetzungen befasst und überprüft. Es besteht Einvernehmen, dass die Verwaltung mit der Bauaufsicht Kontakt aufnimmt, um

die Mängel im Gebiet abzufragen. In einer der nächsten Sitzungen des AK Bebauungspläne werden die einzelnen Festsetzungen dann näher betrachtet.

Ausschussmitglied, Herr Bujack, ergänzt, dass der AK „Bebauungspläne“ nicht berechtigt ist Aufträge zu erteilen, welche eine finanzielle Auswirkung haben.

Daher wird die Verwaltung gebeten für den 18.11.2020 eine Vorlage für die nächste Bau- und Umweltausschusssitzung vorzubereiten, um die Aufhebung des B-Plans Nr. 4a inkl. aller Änderungen einzuleiten. Hierbei soll auch beschlossen werden, dass die Verwaltung die Ausschreibung der Planleistungen veranlasst. Die notwendigen Gelder sind sodann im Haushalt 2021 bereitzustellen.

Tagesordnungspunkt 11:

Verschiedenes

Der Vorsitzende, Herr Ritter, teilt mit, dass über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 „Lohmühlenweg“ für das Gebiet nördlich der Grundstücke Lohmühlenweg 10-24 in der nächsten Sitzung erneut abgestimmt werden kann. Dies ergab die Prüfung der Verwaltung.

Ausschussmitglied, Frau Holdorf, erläutert hierzu kurz die Meinung der BfH-Fraktion. Die BfH ist nicht gegen die Änderung des Bebauungsplans, sie erachtet lediglich eine Anliegerversammlung für sinnvoll. So können auch andere Interessierte beim Bauplanverfahren berücksichtigt werden.

Ausschussmitglied, Herr Klein, stimmt der Sinnhaftigkeit einer Anliegerbefragung zu. Dennoch sollte die Befragung nicht unnötig das Aufstellungsverfahren verlängern. Die jetzigen Investoren sollten nicht darunter leiden, dass andere bisher noch keinen Wunsch auf Wohnbebauung in dem Gebiet geäußert haben. Es ist wichtig dem Nachwuchs in Hohenlockstedt eine wohnbauliche Perspektive zu bieten und in diesem Jahr noch eine Entscheidung zu fällen.

Der Vorsitzende fasst zusammen, dass die Aufstellung in der nächsten Sitzung beraten und beschlossen werden kann. Eine entsprechende Vorlage wird von der Verwaltung vorbereitet. Ein mögliches negatives Interessenergebnis der anderen Anlieger sollte den Aufstellungsbeschluss nicht beeinflussen.

Weiterhin berichtet der Vorsitzende, dass am 04.11.2020 eine Sondersitzung des Bau- und Umweltausschusses stattfinden wird. Die Sondersitzung wird die Themen „Konkretisierung erforderlicher Maßnahmen aus dem Straßenzustandsbericht“ und „Ausbau Gleiwitzer Straße“ behandeln.

Tagesordnungspunkt 12:

Einwohnerfragestunde -Teil 2-

Eine Bürgerin erkundigt sich zu der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 „Lohmühlenweg“. Sie wünscht sich, dass die Anlieger in diesem Gebiet zum Vorhaben mehr aufgeklärt werden.

Ausschussmitglied, Herr Bujack, erläutert die gesetzlichen Bestimmungen eines Bauleitplanverfahrens. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird die Öffentlichkeit über Planungsziele und Planungsabsichten informiert. Alle Interessierten können den

Entwurf sodann online sowie in den Räumlichkeiten der Amtsverwaltung einsehen und Stellungnahmen hierzu abgeben. Dennoch muss für ein solches Bauleitplanverfahren zunächst ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Dies ist noch nicht geschehen.

Die Öffentlichkeit wird um 19:43 Uhr ausgeschlossen und es findet eine kurze Pause für 5 Minuten statt.

Die Öffentlichkeit wird um 20:20 Uhr wieder hergestellt.

Anschließend beendet der Vorsitzende die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses und bedankt sich bei allen Beteiligten für Ihr Erscheinen und die Mitarbeit.

……	……..
gez. Vorsitzender	gez. Protokollführer
Frank Ritter	Elena Bobrowski