Gemeinde Flintbek
Der Bürgermeister

24220 Flintbek, 27.09.2021
/60.6

P R O T O K O L L

über die Sitzung des Bauausschusses

- Öffentlicher Teil -

zugestellt am:

Sitzung vom: 09.09.2021	Beginn: 19:30 Uhr	Ende: 20:55 Uhr
Sitzungsort: Rathaus, Sitzungssaal, Heitmannskamp 2		

Teilnehmerinnen/Teilnehmer:	
Gemeindevertreterin Anja Bläse Vorsitzende (SPD)	
Gemeindevertreter Helmut Groß (UWF)	
Gemeindevertreter Hendrik Hermann (CDU)	
Gemeindevertreter Achim Lorenzen (B'90/Grüne)	
Bürgerliches Mitglied Dieter Herrmann (CDU)	
Bürgerliches Mitglied Eberhard Pieczonka (SPD)	
Bürgerliches Mitglied Dietmar Wenderoth (FDP)	

Abwesend:	
Gemeindevertreter Rainer Holsten (SPD)	
Bürgerliches Mitglied Michael Muhs (UWF)	

Für die Verwaltung:	
Ken Jürgensen	Protokollführer
Sandra Dreier	

Ferner:	
Gemeindevertreter Bernd Kernke-Robert (B'90/Grüne)	
Gemeindevertreterin Regine Schlegelberger-Erfurth (FDP)	
10 BesucherInnen	

Die Ausschussvorsitzende, Gemeindevertreterin Anja Bläse, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und der Ausschuss aufgrund der erschienenen Mitglieder beschlussfähig ist.

Vor Eintritt in die Tagesordnung findet eine EinwohnerInnen-Fragestunde gem. Geschäftsordnung statt.

Angelika Ratjen erkundigt sich, als Anwohnerin der Straße Freeweid, hinsichtlich der Stellplatzanzahl einer möglichen Wohnbebauung auf dem Schatzkammergrundstück "Freeweid 16a". Im Genauen zielt Ihre Frage darauf ab, ob sich ausgewiesene Carsharingplätze oder eine vorliegende Nähe zum Bahnhof für eine Reduzierung der Stellplatzanzahl sorgen könnte.
Frau Dreier erklärt, dass die Gemeinde Flintbek über keine eigene Stellplatzsatzung verfügt. Demnach wird immer der Einzelfall betrachtet und auf den örtlichen Bedarf abgestimmt.
Herr Lorenzen fügt hinzu, dass in Flintbek sehr darauf geachtet werde eine ausreichende Anzahl an Stellplätze ausweisen zu lassen, unverhältnismäßige Einsparungen seien keine gängige Praxis.

Es wird beraten und beschlossen über folgende

T a g e s o r d n u n g

1. Änderungsanträge zur Tagesordnung

2. Niederschrift vom 12.08.2021 (öffentlicher Teil)

3. Bericht der Verwaltung

4. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet ""Kätnerskamp", westlich und nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, östlich angrenzend an den Friedhof Flintbek, südöstlich angrenzend an die Straße "Schlotfeldtsberg" und südlich angrenzend an die Straße "Eiderkamp""
   hier: Präsentation des Planungskonzeptes (SV)

5. Grundstück "Freeweid 16a" ("Schatzkammer")
   hier: Beratung über Aufstellungsbeschluss zur Festlegung der baulichen Nutzung (SV)

6. Bebauungsplan Nr. 53 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet "An der Straße "Zur Heide", östlich der Straße "Röthsoll", südlich der Straße "Christiansruh" (Vorranggebiet Windenergienutzung)"
   hier: Sachstandsbericht

7. Bauanträge/Bauvoranfragen und allgemeine Anfragen

8. Verschiedenes

1. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es ergehen keine Änderungsanträge zur Tagesordnung.

2. Niederschrift vom 12.08.2021 (öffentlicher Teil)

Es ergehen keine Einwände gegen die Niederschrift vom 12.08.2021 (öffentlicher Teil).

3. Bericht der Verwaltung

Frau Dreier berichtet, dass eine Einwohnerversammlung (frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB) zum B-Plan Nr.50 / 26. Änderung F-Plan am Dienstag, den 21.09.2021, um 19:00 Uhr in der Eiderhalle Flintbek stattfinden wird. Zur Einwohnerversammlung liegt noch kein Planungskonzept vor, dieses solle nach der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erstellt werden, um alle Informationen und Anregungen zusammenzutragen und möglicherweise im Vorkonzept berücksichtigen zu können.

Sie fragt nach der Zustimmung des Bauausschusses hinsichtlich der Durchführung der Einwohnerversammlung als interaktiver Workshop sowie zur Unterstützung durch Herrn Laleik (Professor an der Fachhochschule Lübeck) als Moderator. Im Bauausschuss herrscht diesbezüglich ein bestätigendes Meinungsbild.

Frau Dreier berichtet bezüglich der Planungsidee zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie der Umsiedlung der Sparkasse, dass ein Termin mit einem möglichen Investor und der Bordesholmer Sparkasse stattgefunden hat. Das Vorhaben könne des Weiteren nur in Verbindung mit der Städtebauförderung durchgeführt werden. Die Auslobungsunterlagen könnten dementsprechend angepasst werden. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung soll für Oktober/November in der Eiderhalle erfolgen, die Auslobungsunterlagen werden dann anschließend im November/Dezember im Hauptausschuss beraten und beschlossen, sodass der Realisierungswettbewerb mit Beginn des Jahres 2022 gestartet werden könnte.

Anschließend ergeht im Ausschuss eine angeregte Diskussion über den beschriebenen Ablauf.

4. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet ""Kätnerskamp", westlich und nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, östlich angrenzend an den Friedhof Flintbek, südöstlich angrenzend an die Straße "Schlotfeldtsberg" und südlich angrenzend an die Straße "Eiderkamp""
hier: Präsentation des Planungskonzeptes (SV)

Die Investoren des B-Planverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.29 der Gemeinde Flintbek, Axel und Maike Briege, präsentieren Ihre Planungsidee mit Hilfe einer Präsentation.

Diese beinhaltet die Wiedererrichtung dreier historischer Fachwerkhäuser.

Das auf der Fläche bestehende Gewächshaus soll während der Bauphase als Materiallager genutzt werden, nach der Beendigung der Bauarbeiten soll in diesem ein Gemeinschafts-

haus für die drei neu errichteten Wohnhäuser entstehen. Demnach sei die Bebauungsidee als Wohnhof anzusehen.

Frau Dreier erklärt, dass die Präsentation dazu diene, dass der Bauausschuss die Planungsidee der Investoren kennenlernt. Auf Grundlage des Vorgetragenen soll abgefragt werden, ob diese Idee als Planungsgrundlage für die Erstellung eines städtebaulichen Vorkonzeptes dienen könne.

Im Ausschuss herrscht der allgemeine Konsens, dass die Planungsidee im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung positiv bewertet wird.

Herr Lorenzen erfragt abschließend, ob die angrenzende Fläche durch die Kirche für wohnbauliche Zwecke genutzt werden wolle.

Frau Dreier berichtet, dass am 16.09. ein Termin mit der Verwaltung und der Kirche stattfinden werde, welcher zum Anlass hat, dass dort eine Blühwiese entstehen soll. Dementsprechend sei die Idee diese Fläche wohnbaulich entwickeln zu wollen überholt.

5. Grundstück "Freeweid 16a" ("Schatzkammer")
hier: Beratung über Aufstellungsbeschluss zur Festlegung der baulichen Nutzung (SV)

Frau Dreier gibt einen Rückblick auf die Vorstellung des Planungskonzeptes der Holstein Bau GmbH, welche Ihre Planungsidee in der letzten Bauausschusssitzung am 12.08. vorstellten.

Des Weiteren sei angedacht in einer kommenden Bauausschusssitzung eine Planungsidee der GEWOBA Nord Baugenossenschaft vorzustellen.

Am heutigen Sitzungstag solle allerdings über einen möglichen Aufstellungsbeschluss zur Festlegung der baulichen Nutzung des zu betrachtenden Grundstückes beraten werden.

Sie führt einführend fort, dass Herr Lorenzen, aufgrund seines naheliegenden Wohnsitzes zum Geltungsbereich der möglichen Planung, als nicht befangen gilt. Dies sei darin begründet, dass sich durch das Erwirken eines diesbezüglichen Aufstellungsbeschlusses kein unmittelbarer Vor- oder Nachteil für Ihn ergebe. Bei Folgeberatungen und Beschlussfassungen sei ein mögliches Vorliegen der Befangenheitsmerkmale nach der Gemeindeordnung erneut zu prüfen.

Herr Pieczonka erkundigt sich, ob auf dem Grundstück eine Ausgleichsfläche liegt. Frau Dreier erteilt die Auskunft, dass von gemeindlicher Seite keine Anhaltspunkte vorliegen, dass dort eine Ausgleichsfläche existiere. Eine Antwort auf eine sich darauf beziehende Abfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde stehe noch aus. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Flintbek stellt hier lediglich eine naturnahe Grünfläche dar.

Herr Lorenzen verweist darauf, dass dieser Bereich aufgrund einer absinkenden Topographie bei Regenereignissen sich als Fläche darstellt, die dann eine starke Vernässung aufweist. Er erfragt des Weiteren, wann Bestandsschutz für die bauliche Nutzung der Gebäude bestehe. Frau Dreier führt aus, dass für die genehmigte Nutzungsart ein Bestandsschutz bestehe, im Speziellen auch hinsichtlich einer Überplanung des Grundstückes.

Durch einen Aufstellungsbeschluss halte sich die Gemeinde die Möglichkeit offen die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs in Form der Zurückstellung oder der Veränderungssperre zu nutzen, sollte eine dem Planungsziel entgegenstehende Nutzungsart beantragt werden.

Im Ausschuss herrscht der mehrheitliche Konsens einen allgemeinen Aufstellungsbeschluss zu fassen, mit dem Planungsziel Wohnraum auszuweisen. Die Fraktion der CDU spricht sich gegen ein solches Planungsziel für die Fläche „Freeweid 16a“ aus.

Beschluss:

1. Für das Gebiet „nördlich des „Bahnhofes Flintbek“, östlich der Straße „Freeweid“, westlich der Bahnlinie Kiel-Neumünster-Hamburg und südlich der Seniorenwohnanlage „Mühlenhof““ („Schatzkammer-Grundstück“ – Freeweid 16a) (Geltungsbereich siehe Anlage) wird ein B-Plan aufgestellt.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Ausweisung einer Wohnbaufläche

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

3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, mit der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll ein Planungsbüro beauftragt werden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§4 Abs.1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt werden.

Abstimmung: 5 dafür, 2 dagegen, 0 Enthaltungen

6. Bebauungsplan Nr. 53 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet "An der Straße "Zur Heide", östlich der Straße "Röthsoll", südlich der Straße "Christiansruh" (Vorranggebiet Windenergienutzung)"
hier: Sachstandsbericht

Frau Dreier berichtet, dass der Antrag auf Zurückstellung nach §15 Baugesetzbuch (BauGB) am 06.07.2021 dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume übersendet worden ist. Dieser Antrag befindet sich aktuell in der Bearbeitung. Die Dauer der Zurückstellung belaufe sich auf 1 Jahr, die Dauer der Jahresfrist beginnt mit dem Eingang des Genehmigungsschreibens beim Antragssteller. Ein Entwurf des städtebaulichen Vertrages, welcher zwischen der Gemeinde und dem Windkraftvorhabenträger geschlossen werden könnte, befindet sich aktuell zur rechtlichen Überprüfung beim Fachanwalt des Vorhabenträgers. Des Weiteren diene dies zur Vorabstimmung, um dem Hauptausschuss in einer der nächsten Ausschusssitzungen einen beratungsreifen Vertragsentwurf vorlegen zu können.

Herr Groß spricht sich deutlich gegen die Vorgehensweise der Verwaltung aus. Er führt an, dass der Vertragsentwurf vor der Übersendung dem Ausschuss hätte vorgelegt werden müssen. Frau Schlegelberger-Erfurth schließt sich Herrn Groß Auffassung an.

Herr Lorenzen unterstützt das Handeln der Verwaltung und verweist darauf, dass dies eine gängige Vorgehensweise im Ablauf eines Bauleitplanverfahrens sei. Herr Kernke-Robert

schließt sich den Aussagen Herrn Lorenzens an und sagt, dass das Vorgehen einen realisierbaren Vorentwurf erzeuge.

Herr Pieczonka merkt an, dass der Entwurf abschließend durch ein politisches Gremium beschlossen werden müsse. Bis dahin seien keine Entscheidungen getroffen.

Frau Bläse fasst zusammen, dass der Entwurf des städtebaulichen Vertrages in seiner vorabgestimmten Ausfertigung in einer der nächsten Ausschusssitzungen beraten werden und zu dieser auch Herr Blumberg als Rechtsberatung eingeladen werden solle.

7. Bauanträge/Bauvoranfragen und allgemeine Anfragen

Zu Beschluss 1:

Frau Dreier stellt einen Befreiungsantrag vor, in welchem die Antragsteller, Am Fehltmoor 29, beantragen von der Festsetzung eines im B-Plan Nr.51 festgesetzten Baums befreit zu werden.

Der besagte Baum ist vom Eschensterben befallen, wodurch das entstandene Totholz eine Gefahr darstellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat eine diesbezügliche Fällgenehmigung erteilt.

Zu Beschluss 2:

Der Antragsteller, Dorfstraße 31a, beantragt die Befreiung von einer Festsetzung der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.16, welche regelt, dass Einfriedungen und gärtnerische Anlagen innerhalb der Sichtdreiecke eine Höhe von 70 cm, gemessen von der Straßenoberfläche, nicht überschreiten dürfen.

Er beabsichtigt hier Einfriedungen zu errichten, welche die maximal zulässige Höhe überschreiten.

Der Ausschuss vertritt die Auffassung, dass aus Gründen der Verkehrssicherung dem Befreiungsantrag nicht zugestimmt werden könne, des Weiteren sei die bereits bestehende Hecke, welche die Maximalhöhe überschreitet, auf das im B-Plan festgesetzte Maß zurückzuschneiden.

Abstimmung: 7 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen
Abstimmung: 0 dafür, 7 dagegen, 0 Enthaltungen

8. Verschiedenes

Herr Herrmann merkt an, dass die Verlegung der Befreiungsanträge vom nichtöffentlichen in den öffentlich Sitzungsteil ohne vorherige Unterrichtung mit dem Ausschuss erfolgte und spricht sich dagegen aus.

Herr Lorenzen verweist darauf, dass er bereits mehrmals an die Verwaltung herangetreten ist, da im Bebauungsplan, welcher sich über die Ecke Hahnenbusch/Butenschönsredder erstreckt, festgesetzte Bäume entfernt wurden. Er bittet erneut dies durch die Verwaltung zu prüfen.

Die Vorsitzende:

.....
- Anja Bläse -
Gemeindevertreterin

Für die Niederschrift:

.....
- Ken Jürgensen -
Verwaltungsfachangestellter