

Gemeinde Flintbek
Der Bürgermeister

24220 Flintbek, 14.11.2022
/60.6

PROTOKOLL

über die Sitzung des Bauausschusses

- Öffentlicher Teil -

zugestellt am:

Sitzung vom: 03.11.2022	Beginn: 19:30 Uhr	Ende: 20:30 Uhr
Sitzungsort: Bürger- und Sitzungssaal, Heitmannskamp 2		

Teilnehmerinnen/Teilnehmer:	
Gemeindevertreter Rainer Holsten Vorsitzender (SPD)	
Gemeindevertreterin Anja Bläse (SPD)	
Gemeindevertreterin Dr. Gesa Boysen (B'90/Grüne)	
Gemeindevertreter Hendrik Hermann (CDU)	
Bürgerliches Mitglied Dieter Herrmann (CDU)	
Bürgerliches Mitglied Michael Muhs (UWF)	
Bürgerliches Mitglied Dietmar Wenderoth (FDP)	

Abwesend:	
Gemeindevertreter Achim Lorenzen (B'90/Grüne)	

Für die Verwaltung:	
Ken Jürgensen	Protokollführer
Hendrik Brede	

Ferner:	
Gemeindevertreter Christian Kummetz (CDU)	
Seniorenbeirat Dieter Koske	
2 BesucherInnen	

Der Ausschussvorsitzende, Gemeindevertreter Rainer Holsten, 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.

Frau Naeve erkundigt sich, ob von gemeindlicher Seite, in Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Energiekosten, die Angelegenheit "Anschluss- und Benutzungszwang im Gebiet des B-Plans Nr.30 (Vogelstange)" thematisiert wurde, um gegebenenfalls die Zulassung von weiteren Wärmequellen als der Fernwärme zu fördern bzw. zu begünstigen. Des Weiteren erkundigt sich Frau Naeve nach dem aktuellen Stand der Städtebauförderung.

Herr Brede erteilt die Auskunft, dass dies bislang verwaltungsintern nicht thematisiert wurde.

Herr Kummetz begrüßt die Anregung von Frau Naeve und merkt an, dass zu diesem Thema in der Zukunft Überlegungen angestellt werden sollten.

Herr Brede fasst abschließend den aktuellen Stand der Städtebauförderung dahingehend zusammen, dass in der letzten Woche die Jury-Sitzung zur Auswahl der eingegangenen Wettbewerbsbeiträge stattfand und in dieser ein Planentwurf ausgewählt wurde.

Nunmehr sei folgend mit den Fraktionsvorsitzenden zu klären, ob der erste Planentwurf innerhalb einer Hauptausschuss- oder Bauausschusssitzung vorgestellt werden solle.

Es wird beraten und beschlossen über folgende

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

- Öffentlicher Teil -

1. Änderungsanträge zur Tagesordnung
2. Niederschrift vom 06.10.2022 (öffentlicher Teil)
3. Bericht der Verwaltung
4. Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet „Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Straße „Kättnerskamp“, südwestlich der Bebauung „Kättnerskamp 17a“, nördlich des Friedhofs und östlich der Bebauung „Kättnerskamp 19““
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
5. Bauanträge/Bauvoranfragen und allgemeine Anfragen
6. Verschiedenes

1. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es ergehen keine Änderungsanträge zur Tagesordnung.

2. Niederschrift vom 06.10.2022 (öffentlicher Teil)

Einwände gegen die Niederschrift vom 06.10.2022 (öffentlicher Teil) werden nicht hervorgebracht.

3. Bericht der Verwaltung

Herr Brede gibt bekannt, dass die Baugenehmigung für den Umbau des Hauses der Jugend bei der Verwaltung eingegangen ist.

Des Weiteren berichtet er, dass das Verfahren zur. 25. Änderung des Flächennutzungsplans, welches aufgrund des Bebauungsplans Nr. 53 (Windkraft) durchgeführt werden sollte, aufgrund der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des B-Plans Nr.53 als obsolet anzusehen ist.

Demnach müsse das Verfahren ebenfalls aufgehoben werden und erfragt bei den Ausschussmitgliedern, ob eine diesbezügliche direkte Behandlung innerhalb der nächsten Gemeindevertretersitzung zugestimmt werden könne. Aus dem Ausschuss ergehen keine ablehnenden Stimmen.

4. Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet „Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Straße „Kätnerskamp“, südwestlich der Bebauung „Kätnerskamp 17a“, nördlich des Friedhofs und östlich der Bebauung „Kätnerskamp 19““
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Herr Schibisch, Städteplaner des für die Planung beauftragten Städteplanungsbüro „AC-Planergruppe“ aus Itzehoe, veranschaulicht mit Hilfe einer Präsentation die ausgearbeiteten Planunterlagen des B-Planverfahrens. Die Planunterlagen sind im Vergleich zu den versendeten Sitzungsvorlagen in folgenden Punkten angepasst:

- ergänzte Fläche für Stellplätze (rot gestrichelt) zwischen den Baufeldern W2 und W3,
- die Bezugshöhenpunkte auf der Zufahrt werden gestrichen, da diese für die Höhenentwicklung der Bebauung nicht (mehr) erforderlich sind (die First- / Traufhöhen beziehen sich auf NHN),
- der Begriff „Relaxhaus“ wird in den Unterlagen durch den Begriff „Gewächshaus“ ersetzt.

Frau Boysen erkundigt sich, weshalb die Verwendung von Metallfassaden notwendig sei.

Die Investoren antworten, dass diese in der Planung aktuell nicht vorgesehen sind. Es solle eine verkohlte Holzfassade gewählt werden, allerdings wisse man nicht, welche Ressourcen

zum Zeitpunkt des Baus verfügbar sein werden. Darüber hinaus widerspreche eine ganzheitliche Metallfassade dem Charakter des Vorhabens.

Herr Muhs erfragt, ob unter der Begrifflichkeit „Wohnweg“ die Zufahrt zum Grundstück zu verstehen sei. Herr Schibisch bejaht dies. Des Weiteren stellt Herr Muhs die Frage, ob die Feuerwehr im Brandfall ausreichenden Zugriff auf das Grundstück und seine geplante Bebauung besäße. Die Investoren erklären, dass ein Ortstermin mit dem Ortswehrführer stattgefunden habe, in welchem dieser keine Bedenken äußerte.

Frau Boysen verweist auf die großteilige Versiegelung um das Gewächshaus herum und stellt in Frage, ob diese in dieser Größenordnung hergestellt werden müsse. Die Investoren erklären, dass sich die sechs Meter Breite des versiegelten Plateaus aus verkehrsplanerischer Sicht ergeben, da für die Stellplätze ein Mindestmaß der Schleppkurven für die ein- und ausparkenden Autos vorzuhalten sei.

Folgend präsentieren die Investoren Visualisierungen des Vorhabens.

Frau Boysen erfragt, ob eine abschließende Regelung zur Anzahl der Vollgeschosse im B-Plan enthalten sein sollte. Herr Schibisch erklärt, dass die Anzahl der Vollgeschosse prinzipiell stets festgesetzt werden könnten, allerdings dies durch die einzuhaltenden Trauf- und Firsthöhe städtebaulich reguliert sei.

Beschluss:

Frau Boysen beantragt, dass Metalloberflächen der Gebäude untergeordnet zulässig sind.

Abstimmung: Einstimmig angenommen

Beschluss:

1. Der Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet „Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Straße „Kätterskamp“, südwestlich der Bebauung „Kätterskamp 17a“, nördlich des Friedhofs und östlich der Bebauung „Kätterskamp 19“ und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt und der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 (1) S.1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmung: Einstimmig angenommen

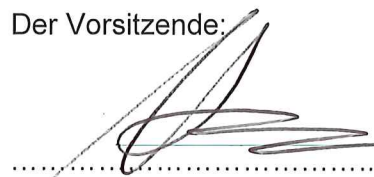
5. Bauanträge/Bauvoranfragen und allgemeine Anfragen

Der Verwaltung liegen derzeit keine zu beratenden Anträge vor.

6. Verschiedenes

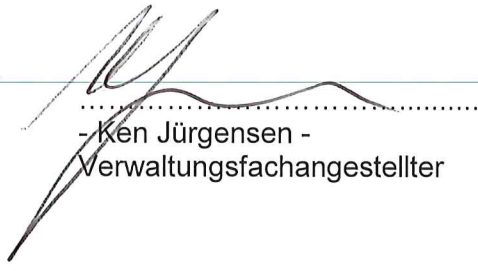
Aus dem Ausschuss ergehen keine Wortmeldungen.

Der Vorsitzende:



.....
- Rainer Holsten -
Gemeindevertreter

Für die Niederschrift:



.....
- Ken Jürgensen -
Verwaltungsfachangestellter



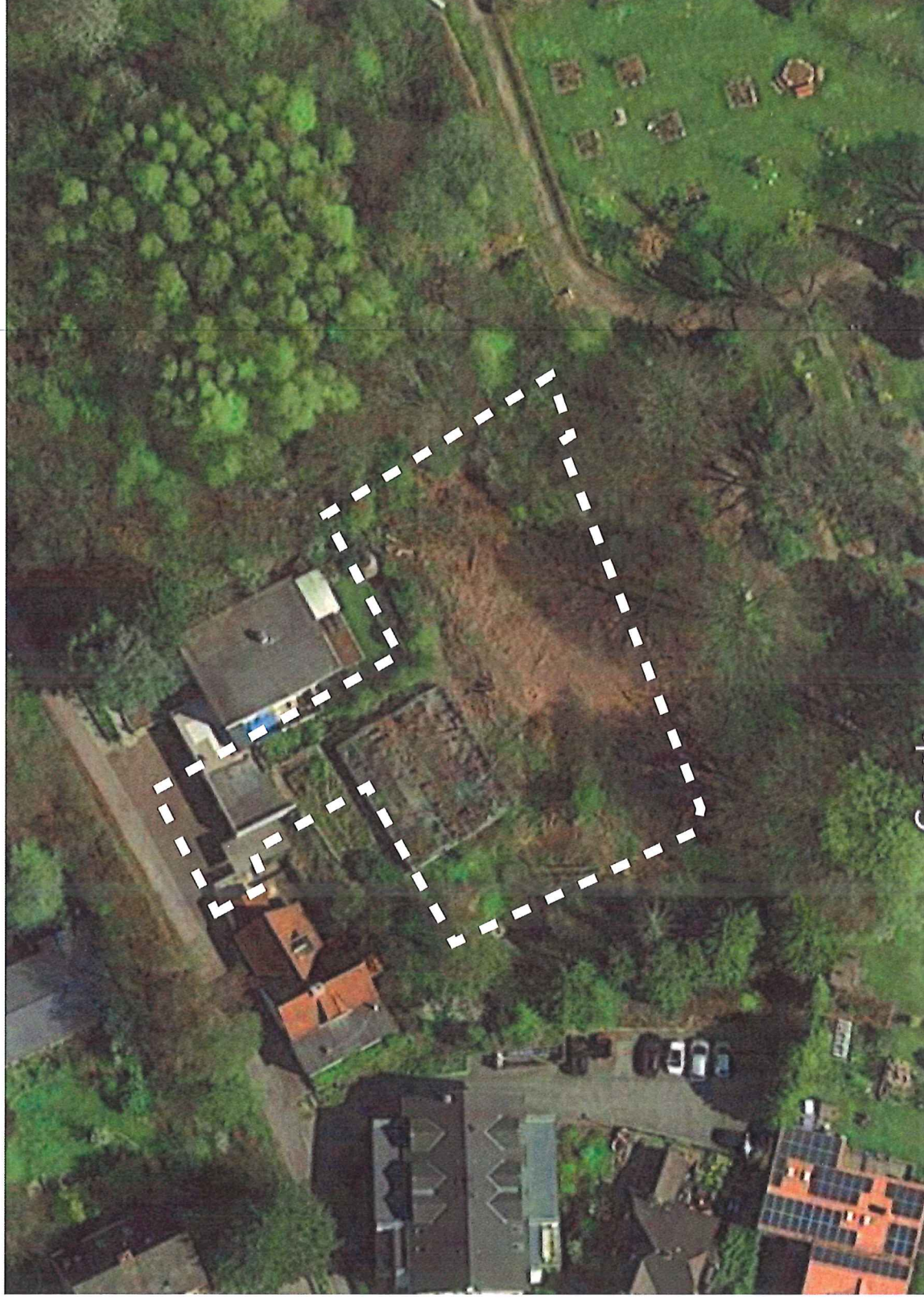
Gemeinde Flintbek

1. vorhabenbezogene Änderung
des Bebauungsplans Nr. 29 „Kätterskamp“

Bauausschuss Flintbek

03.11.2022

AC
PLANER STADTPLÄNER ARCHITEKTEN
GRUPPE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



25.03.2021: **Aufstellungsbeschluss**
Ziel: Nachverdichtung auf dem Grundstück Kätterskamp 17

03.11.2022: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

im Anschluss: Öffentliche Auslegung / TÖB-Beteiligung (1 Monat)
Abwägungs- / Satzungsbeschluss

B-Planverfahren gem. §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen):

- Voraussetzungen (GR < 10.000 qm, nur Wohnnutzungen, Anschluss an Siedlungsgebiet) - erfüllt -
- d.h.: einstufiges Planverfahren, kein Umweltbericht, kein Ausgleich
- Satzungsbeschluss bis 31.12.2024

Vorhabenbezogener B-Plan (gem. § 12 BauB)

- Konkretes Vorhaben liegt vor
- Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist
- Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des B-Plans

Vorabstimmungen / Gutachten:

Wald:

- östlich angrenzende Fläche ist Wald gem. LWaldG
- reduzierter Waldabstand auf 20m im Vorwege abgestimmt

Artenschutz:

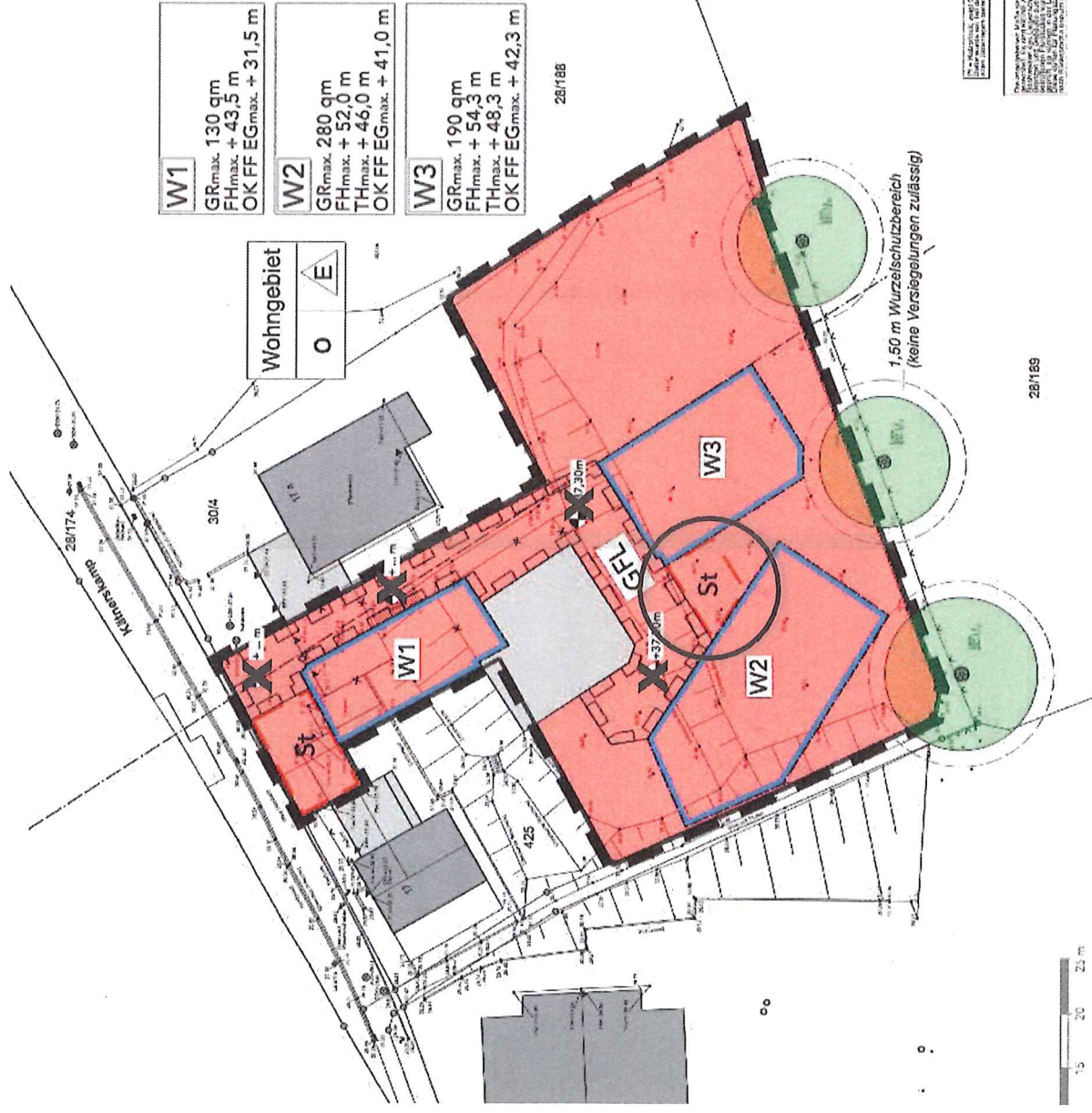
- untersuchte Arten: Fledermäuse, Brutvögel
- keine nachgewiesenen Quartiere / Habitate
- Bauzeitenregelungen / Vermeidung v. Lichtemissionen

Oberflächenentwässerung:

- Versickerung nicht möglich
- Maßnahmen zur Verdunstung (z.B. Gründach) u. Anschluss an RW-Kanal

B-Plan Nr. 29, 1. vorhabenbezogene Änderung

Gemeinde Flintbek
1. vorhabenbezogene Änderung, B-Plan 29



Plangebiet (ca. 2.100 qm)

- Wohnnutzungen (§13b BauGB)
- Einzelhäuser / offene Bauweise
- 3 Gebäude (2 WE je Gebäude, 2 Stellplätze je WE)
- Versiegelung:
 - _ Grundflächen (GR) je Baufeld
 - _ Überschreitung der GR (+ 50% gem. § 19 (4) BauNVO) + weitere 470 qm für Zufahrt und Gewächshaus (Erhalt)
- Gebäudehöhen (Bezug NHN):
 - _ 11 - 12m max. Firsthöhe (FH)
 - _ 5 - 6m max. Traufhöhe (TH)
- Erschließung:
 - _ Wohnweg (GFL), 4m Breite
 - _ Stellplätze unterh. der Gebäude u. separate Flächen
- Gründächer, keine Scottergärten

Textliche Festsetzungen (1)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 Wohngebiet (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Ausschließlich zulässig sind:

- Wohnnutzungen,
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- wohngebietsbezogene Gemeinschaftsanlagen.

Im festgesetzten Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen (St) zulässig. Nebenanlagen, Zufahrten, Wege sowie Standplätze für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Ausschließlich für die Errichtung der Zufahrt (GFL) und den Bestandserhalt des Gewächshauses ist eine Überschreitung über die Maßgaben gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Größe von 470 m² zulässig.

Textliche Festsetzungen (2)

II. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig.

3.2 Dachbegrünung

Im gesamten Plangeltungsbereich müssen alle flach geeigneten Dächer der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0-25° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist vorzusehen. Ausnahmsweise darf bei untergeordneten Dachflächen (z.B. für Erker, Gauben, Windfangvorbauten) auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Auf eine Dachbegrünung kann auf Dachflächen, die mit einer Photovoltaikanlage versehen sind, verzichtet werden.

Textliche Festsetzungen (3)

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

4 Gestalterische Festsetzungen

4.1 Dächer

In den Baufeldern W2 und W3 sind die Dächer der Hauptbaukörper mit einer Dachneigung zwischen 40° und 60° zulässig.

Für die Hauptbaukörper sind in den Baufeldern W2 und W3 nur harte Bedachungen (Dachpfannen, Zinkblech, Faserzement, Schiefer oder ähnlich) zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind glänzende Dachdeckungsmaterialien unzulässig (z.B. glasierte Dachziegel oder dauerhaft glänzende Metalloberflächen).

4.2 Fassaden

In den Baufeldern W2 und W3 sind für die Fassadenflächen nur Ziegel- und Natursteinmauerwerk, Holz-, Putz- und Metallflächen sowie Faserzement- und Faserschichtholzplatten zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind glänzende Fassadenmaterialien unzulässig (z.B. glasierte Klinker oder dauerhaft glänzende Metalloberflächen).

IV. HINWEISE

4.3 Waldabstand nach Landeswaldgesetz

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG. Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein ist in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde und der Bauaufsichtsbehörde zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein reduzierter Abstand von 20 Metern zum Wald einzuhalten.

Textliche Festsetzungen (4)

Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

4.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung für Fledermäuse:

Die Fachwerkbalken sind zeitnah umzulagern. Dabei sind die Balken so zu lagern, dass zwischen den einzelnen Balken ein Abstand von mindestens 12 - 20 cm besteht, so dass keine frostfreien Bereiche innerhalb des Balkenlagers entstehen. Sollte dies nicht vor dem 01.12. durchgeführt werden können, dürfen die Balken erst wieder nach dem 28./29.02. des Folgejahres bewegt werden. Sollte es erforderlich sein, weitere Gebäudeteile (welche bisher nicht von den Planungen betroffen waren) rückzubauen, sind diese entweder noch zu begutachten oder ebenfalls eine entsprechende Bauzeitenregelung einzuhalten.

Bauzeitenregelung für Brutvögel:

Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung von Gehölzen, Beseitigung der Vegetationsstrukturen sowie potenziell weitere Rückbauten von Gebäudeteilen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

Vermeidung von Lichtemissionen:

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude abschließend folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung des Friedhofs sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemeinde Flintbek
1. vorhabenbezogene Änderung, B-Plan 29

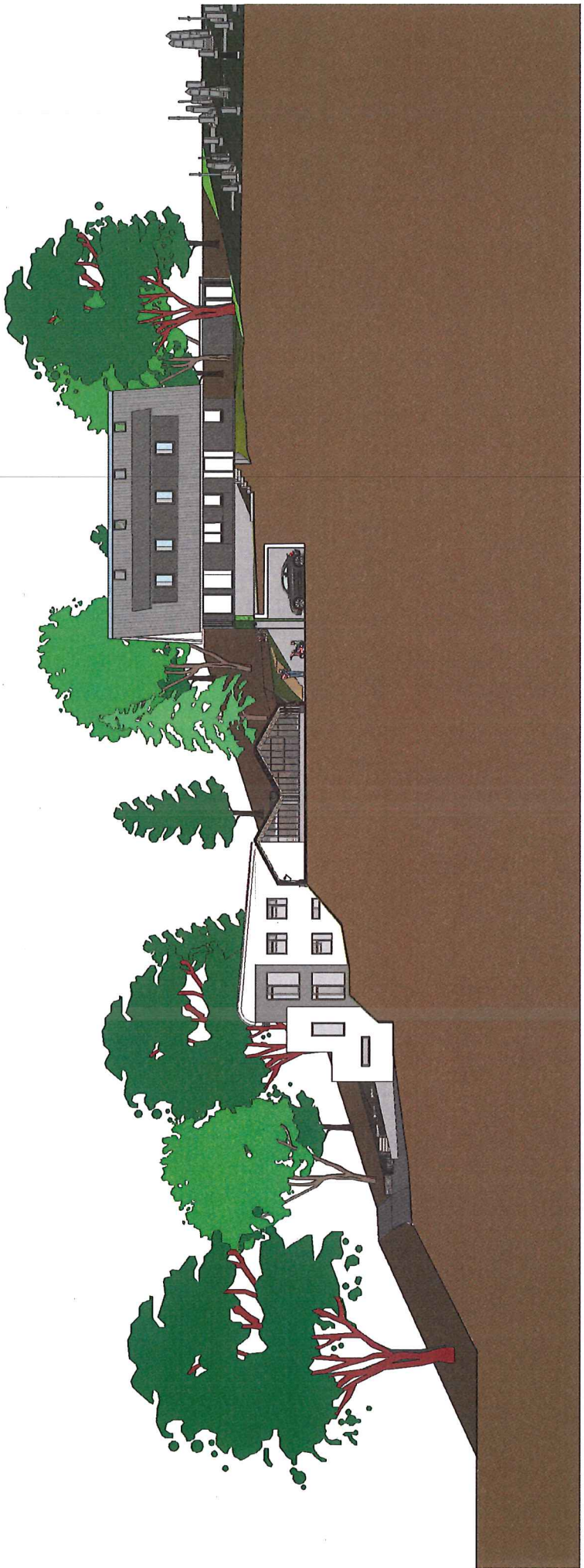


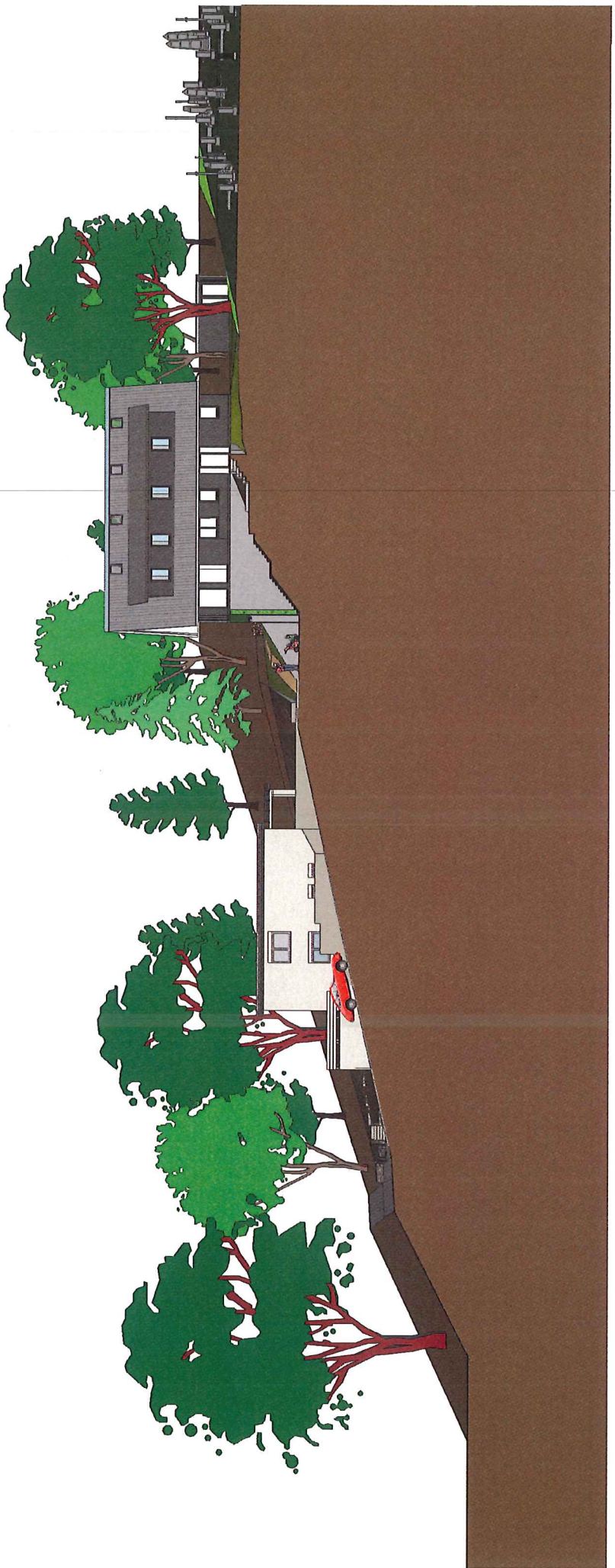
Überlagerung VEP - Baugrenzen













Gemeinde: Flintbek
Gemarkung: Großflintbek
Flur: 1
Maßstab: 1:250 in A2
Ges.Bu.Nr.: 25886gk9
Erstellt: 20.10.2021
Bearbeiter: MW

28
188

28
189

Die Katastergrundlage wurde 1:1
aus der Luftaufnahme vom 10.10.2021
entnommen. Die Grenzen und Gebäude wurden
in ihrer Lage nicht geprüft.
Die Höhen sind aus der Luftaufnahme
entnommen und können von der
tatsächlichen Lage abweichen.
Genauere Angaben können nur durch eine
Grenzfeststellung erfolgen.
Der Grenzverlauf ist nur mit einer
örtlichen Messung in Kenntnis der
tatsächlichen Lage festzustellen.
Vorhandene weitere Kosten entstehen.

Die Höhen beziehen sich
auf den Normalhöhen-Null (NNH)
im DHH/2016.
Die Höhen wurden
mit GPS bestimmt.

Dipl.-Ing. G. von Vitz
Nachtreider 22
22349 Hamburg
Tel.: 04321/15315
Fax: 04321/15300
E-Mail: g.von.vitz@vitz.de
www.vitz-ingenieur.de

Er = Kantenbest. zeigt Grenzlinie an.
Dafür wurde ein Teil der Grenzen aus
den Unterlagen beseitigt.

Die angegebenen Maße sind gemessen bzw.
berechnet. Die Maße sind nur für die
Nachweise der Längeneinheiten.
Grenzen und Gebäude außerhalb des
Grenzgebietes sind nicht maßstabsgerecht
gezeichnet. Sie können in der Lage abweichen.
Die Angaben sind nur für die Zwecke der
nachfolgenden Bauarbeiten.