

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Planungsausschusses der Gemeindevertretung Schenefeld am 27. August 2020 im Sitzungssaal der Amtsverwaltung Schenefeld, Holstenstraße 42 - 48 (Zimmer 48 - OG), 25560 Schenefeld

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 20.00 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender	Thorsten Schulz,
Ausschussmitglieder	Peter Brümmer, Johann Hansen, Peter Heldt, Janne Martens, Manfred Meyn, Tjark Wilts,
ferner anwesend	Bürgermeister Hans-Heinrich Barnick
sowie das stellv. Ausschussmitglied	Friedrich Tödt
und der weitere Gemeindevertreter	Mirko Sobek,
Protokollführer	Bernd Tabel, Amt Schenefeld.

Tagesordnung:

- 1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit, Anträge zur Tagesordnung**
- 2. Einwohnerfragestunde**
- 3. Erweiterung Gewerbegebiet „Scheeperkoppel“**
 - 3.1 Beschlussempfehlung über die Auftragsvergabe an ein Planungsbüro für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des B-Planes Nr. 31 „Erweiterung Gewerbegebiet“, angrenzend an den B-Plan Nr. 22 „Gewerbegebiet Süd“ und den B-Plan Nr. 28 „Scheeperkoppel“ in südlicher Richtung entlang der Schäferkoppel im Westen bis zur B 430 im Süden**
 - 3.2 Beschlussempfehlung über den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“, angrenzend an den B-Plan Nr. 22 „Gewerbegebiet Süd“ und den B-Plan Nr. 28 „Scheeperkoppel“ in südlicher Richtung entlang der Schäferkoppel im Westen bis zur B 430 im Süden**
 - 3.3 Beschlussempfehlung über den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung Gewerbegebiet“, angrenzend an den B-Plan Nr. 22 „Gewerbegebiet Süd“ und den B-Plan Nr. 28 „Scheeperkoppel“ in südlicher Richtung entlang der Schäferkoppel im Westen bis zur B 430 im Süden**

4. **Sachstandsberichte**
 - 4.1 **Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“**
 - 4.2 **Wohnbauliche Entwicklungen**
5. **Anträge**
 - 5.1 **Änderung B-Plan Nr. 1 „Heidlandsweg“**
6. **Mitteilungen und Anfragen**

1. **Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit, Anträge zur Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende Thorsten Schulz begrüßt die Anwesenden, insbesondere die erschienene ZuhörerIn und die erschienenen Zuhörer sowie Herrn Bernd Tabel vom Bau- und Hauptamt des Amtes Schenefeld. Er eröffnet die öffentliche Sitzung des Planungsausschusses und stellt fest, dass die Einladungen form- und fristgerecht zugegangen sind und der Planungsausschuss beschlussfähig ist. Anträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

2. **Einwohnerfragestunde**

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgen keine Wortmeldungen.

3. **Erweiterung Gewerbegebiet „Scheeperkoppel“**

- 3.1 **Beschlussempfehlung über die Auftragsvergabe an ein Planungsbüro für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des B-Planes Nr. 31 „Erweiterung Gewerbegebiet“, angrenzend an den B-Plan Nr. 22 „Gewerbegebiet Süd“ und den B-Plan Nr. 28 „Scheeperkoppel“ in südlicher Richtung entlang der Schäferkoppel im Westen bis zur B 430 im Süden**

Der Ausschussvorsitzende Thorsten Schulz erläutert kurz den gegenwärtigen Sachstand und schlägt in diesem Zusammenhang vor, die Erweiterung des Gewerbegebietes voranzutreiben und für die erforderliche bauplanungsrechtliche Begleitung das Planungsbüro Philipp zu beauftragen. Das Planungsbüro hat vor einiger Zeit bereits ein Honorarangebot diesbezüglich abgegeben. Das Angebot richtet sich nach den Vorgaben der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Aufgrund der Tatsache, dass sich die damals angenommenen Flächen geändert haben, muss das Angebot noch angepasst werden. Herr Dipl.-Ing. Bernd Philipp wurde verwaltungsseitig bereits darum gebeten. Derzeit steht das aktualisierte Angebot noch aus.

Er teilt in diesem Zusammenhang mit, dass die Firma Horstmann & Heese daran interessiert ist, ihre Fläche, die am „neuen GE“ in nördlichen Richtung angrenzend ist, mit überplanen zu lassen. Die anteiligen Kosten hierfür würde sie übernehmen. Hierfür wäre ein entsprechender „städtebaulicher Vertrag“ abzuschließen. Das Plangebiet wird zur näheren Erläuterung an die Wand projiziert und Anlage 1 zur Original-Sitzungsniederschrift.

Des Weiteren weist der Planungsausschussvorsitzende darauf hin, dass aufgrund der derzeit sehr hohen personellen Auslastung des Planungsbüro Philipp damit zu rechnen ist, dass mit der Überplanung es Gebietes erst im Winter 2020/Frühjahr 2021 begonnen werden kann.

Um sich die Möglichkeiten einer zukünftigen Erweiterung des neuen Gewerbegebietes nicht zu verbauen, kommt der Erschließungsplanung eine besondere Bedeutung zu. Hier muss die Straßenführung etc. gut durchdacht sein.

Nach kurzer Aussprache empfiehlt der Planungsausschuss der Gemeindevertretung Schenefeld, wie von Seiten des Vorsitzenden des Planungsausschusses vorgeschlagen, zu verfahren und das Planungsbüro Philipp mit der bauplanungsrechtlichen Begleitung der 7. Änderung des F-Planes und der Aufstellung des B-Planes Nr. 31 zu beauftragen und die gewünschte Fläche von Firma Horstmann & Heese in den zu überplanenden Bereich mit aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder im Ausschuss	davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	7	7	0	0

3.2 Beschlussempfehlung über den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“, angrenzend an den B-Plan Nr. 22 „Gewerbegebiet Süd“ und den B-Plan Nr. 28 „Scheeperkoppel“ in südlicher Richtung entlang der Schäferkoppel im Westen bis zur B 430 im Süden

Der Ausschussvorsitzende erläutert kurz das bauplanungsrechtliche Erfordernis der 7. Änderung im Hinblick auf die Erweiterung des Gewerbegebietes und das hierzu notwendige Prozedere. Das entsprechend zu überplanende Gebiet wird anhand eines Katasterplanes an die Wand projiziert (siehe Anlage 1 zur Originalsitzungsniederschrift).

Nach kurzer Aussprache empfiehlt der Planungsausschuss der Gemeindevertretung Schenefeld, wie von Seiten des Vorsitzenden des Planungsausschusses vorgeschlagen, zu verfahren und den Aufstellungsbeschluss über die 7. Änderung des F-Planes wie folgt zu fassen:

Beschlussempfehlung:

1. Zu dem bestehenden F-Plan wird für das Gebiet, angrenzend an den B-Plan Nr. 22 „Gewerbegebiet Süd“ und den B-Plan Nr. 28 „Scheeperkoppel“ in südlicher Richtung entlang der Schäferkoppel im Westen bis zur B 430 im Süden, die 7. Änderung aufgestellt. Mit der Aufstellung wird das Planziel der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes verfolgt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Planungsausschuss der Gemeindevertretung Schenefeld vom 27. August 2020

3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange soll das Planungsbüro Philipp aus Albersdorf beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 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 Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder im Ausschuss	davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	7	7	0	0

Bemerkungen:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Mitglieder des Planungsausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

3.3 Beschlussempfehlung über den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung Gewerbegebiet“, angrenzend an den B-Plan Nr. 22 „Gewerbegebiet Süd“ und den B-Plan Nr. 28 „Scheeperkoppel“ in südlicher Richtung entlang der Schäferkoppel im Westen bis zur B 430 im Süden

Der Ausschussvorsitzende erläutert kurz das bauplanungsrechtliche Erfordernis der Aufstellung des B-Planes Nr. 31 im Hinblick auf die Erweiterung des Gewerbegebietes und das hierzu notwendige Prozedere. Im Übrigen verweist er auf seine Ausführungen zu TOP 3.2.

Nach kurzer Aussprache empfiehlt der Planungsausschuss der Gemeindevertretung Schenefeld, wie von Seiten des Vorsitzenden des Planungsausschusses vorgeschlagen, zu verfahren und den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 31 wie folgt zu fassen:

Beschlussempfehlung:

1. Für das Gebiet, angrenzend an den B-Plan Nr. 22 „Gewerbegebiet Süd“ und den B-Plan Nr. 28 „Scheeperkoppel“ in südlicher Richtung entlang der Schäferkoppel im Westen bis zur B 430 im Süden, wird der Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Gewerbegebiet“ aufgestellt. Mit der Aufstellung wird das Planziel der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes verfolgt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange soll das Planungsbüro Philipp aus Albersdorf beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 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 Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder im Ausschuss	davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	7	7	0	0

Bemerkungen:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Mitglieder des Planungsausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

4. Sachstandsberichte

4.1 Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Der Ausschussvorsitzende Thorsten Schulz erläutert kurz den gegenwärtigen Sachstand.

- a) Zwischenzeitlich wurden die Aufträge für die vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) in Auftrag gegeben und die BIG Städtebau GmbH hat ihre Arbeit aufgenommen.
- b) Ferner liegt das Gutachten des Gutachterausschusses des Kreises Steinburg für die Holstenstraße 27 vor. Verwaltungsseitig wurde beim Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (MILIG) bezüglich des weiteren Prozederes nachgefragt. Nach Auskunft des MILIG kommt eine Förderung nur in Betracht, wenn der Kaufpreis nicht höher ausfällt, als der Verkehrswert, der von Seiten des Gutachterausschusses festgestellt wurde. Es gibt zwar eine Toleranzgrenze, die aber nur marginal ist. Innerhalb der Toleranzgrenze wäre eine 2/3 Förderung auf Grundlage des Gutachtens denkbar. Der übersteigende Betrag ist von der Gemeinde zu tragen. Oberhalb der Toleranzgrenze gibt es generell keine Förderung. Dem Eigentümer wurde das Gutachten übermittelt. Er ist nicht bereit, das Objekt zu dem von Seiten des Gutachterausschusses festgestellten Wert zu veräußern.

Planungsausschuss der Gemeindevertretung Schenefeld vom 27. August 2020

Der Planungsausschussvorsitzende schlägt vor, dass sich der Finanzausschuss der Thematik weiter annimmt. Gegen diese Vorgehensweise werden keine Einwände erhoben.

- c) Des Weiteren teilt er mit, dass für das Gebäude Holstenstraße 25 der erste von insgesamt 2 erforderlichen Terminen stattgefunden hat. Der 2. Termin findet voraussichtlich im Oktober 2020 statt, so dass das Gutachten voraussichtlich im November 2020 vorliegt.
- d) Darüber hinaus ist zwischenzeitlich Kontakt mit dem Eigentümer Holstenstraße 36 aufgenommen und der Gutachterausschuss mit der Erstellung des Verkehrswertgutachtens beauftragt worden. Erfahrungsgemäß muss mit einer Bearbeitungsdauer von $\frac{1}{2}$ bis $\frac{3}{4}$ Jahr gerechnet werden.
- e) Der Eigentümer Holstenstraße 34 ist erneut von der Verwaltung angeschrieben und gebeten worden, seine Absichten mit dem Objekt zu erläutern und mitzuteilen, ob er veräußerungsbereit wäre und falls ja, zu welchen Konditionen. Bisher erfolgte keine Rückmeldung des Eigentümers.
- f) Bezüglich der Erarbeitung eines Zukunftskonzeptes der ärztlichen Versorgung in Schenefeld und die hierfür ggfs. notwendigen baulichen Voraussetzungen etc. soll ein abschließendes Gespräch mit den Ärzten und im Nachgang dann ebenfalls mit den Investoren für die Neuentwicklung der Fläche der ehemaligen „Gärtnerei-Thiel“ geführt werden. Grundsätzlich muss das Ziel sein, sich zukunftsfähig aufzustellen.

Abschließend sind sich die Anwesenden darüber einig, dass die Städtebauförderung ein Gewinn für die Gemeinde sein kann, auch wenn gegenwärtig noch keine Fördergelder generiert werden konnten. Man muss allerdings das große Ganze sehen, gerade im Hinblick auf die Neugestaltung der „Ortsmitte“.

4.2 Wohnbauliche Entwicklungen

a) **5. Änderung B-Plan Nr. 20 „Innenbereich“ (ehemalige Gärtnerei Thiel):**

Der Planungsausschussvorsitzende teilt mit, dass es gegenwärtig noch nichts Neues zu berichten gibt und die Thematik zu gegebener Zeit wieder aufgegriffen wird.

b) **6. Änderung B-Plan Nr. 20 „Innenbereich“ (ehemaliges AIS-Sommer-Gelände):**

Der Planungsausschussvorsitzende teilt mit, dass es gegenwärtig noch nichts Neues zu berichten gibt und die Thematik zu gegebener Zeit wieder aufgegriffen wird.

c) **B-Plan Nr. 29 „Pöschendorfer Straße“:**

Der Planungsausschussvorsitzende teilt mit, dass am 12. August 2020 der 1. Spatenstich zum 3. Bauabschnitt erfolgt ist. Es besteht eine sehr hohe Nachfrage, so dass damit zu rechnen ist, dass die Bauplätze sehr schnell „vergriffen“ sind.

Er weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die „Waldproblematik“ im ersten Bauabschnitt immer noch nicht abschließend geklärt werden konnte. Zwischenzeitlich soll allerdings laut Herrn Sass eine Einigung mit den betreffenden Eigentümern erzielt worden sein. Gegenwärtig konnte laut Herrn Sass noch keine abschließende Klärung mit der „Unteren Forstbehörde“ erzielt werden, so der Planungsausschussvorsitzende.

Der Planungsausschussvorsitzende teilt ferner mit, dass von Seiten der TEG Nord angeregt wurde, innerhalb des 3. Bauabschnittes einen Spiel- und Begegnungsplatz zu errichten. Das hierfür vorgesehene Grundstück wird an die Wand projiziert (siehe Anlage 2 zur Original-Sitzungsniederschrift). Die TEG Nord würde der Gemeinde das Grundstück zur Verfügung stellen und die Gemeinde die Ausstattung der Fläche übernehmen.

d) zukünftige wohnbauliche Entwicklung:

Der Planungsausschussvorsitzende schlägt vor, sich aufgrund der sehr guten Nachfrage im B-Plan Nr. 29 „Pöschendorfer Straße“ mit den weiteren wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde auseinanderzusetzen. Er weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass im Flächennutzungsplan der Gemeinde noch ein Bereich am „Soothweg“ als Wohnbaufläche „W“ deklariert ist. Er weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass von Seiten der Kreisverwaltung ein Schreiben vorliegt, in dem mitgeteilt wird, dass im Rahmen der Kreisbereisung am 05.11.2012 besprochen wurde, dass die Flächen „Soothweg“ zu Gunsten der neuen Wohnbauflächen in der Pöschendorfer Straße aus dem F-Plan herausgenommen werden sollten. Aufgrund der Tatsache, dass die Änderung des F-Planes seinerzeit so genehmigt wurde und das neue Wohngebiet kurzfristig vollständig veräußert sein wird und über die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nachgedacht werden muss, sieht er gegenwärtig nicht die Veranlassung, die bereits im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellten Flächen im Nachgang noch herauszunehmen. Im Hinblick auf die Möglichkeit der Schaffung eines neuen Wohngebietes in dem betreffenden Bereich wäre dies kontraproduktiv. Gegenwärtig wäre „nur“ die Erstellung eines B-Planes für diesen Bereich notwendig, um ein neues Wohngebiet auszuweisen und zu entwickeln.

5. Anträge

5.1 Änderung B-Plan Nr. 1 „Heidlandsweg“

Der Planungsausschussvorsitzende erläutert kurz den allen vorliegenden Antrag. Beratungsunterlagen liegen den Anwesenden vor. Ein Katasterplan, aus dem die genaue Lage erkennbar ist, wird an die Wand projiziert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt rät er von einer Änderung oder Aufhebung des B-Planes ab, um kein Präzedenzfall in der Gemeinde zu schaffen. Er sieht das Planungserfordernis an dieser Stelle nicht, da es sich nur um eine Einzelfallentscheidung handelt.

Er schlägt vor, dass dem Antragsteller geraten wird, eine konkrete Bauvoranfrage beim Kreisbauamt zu stellen und ihm zu signalisieren, dass die Gemeindevertretung einem Befreiungsantrag von Festsetzungen des B-Plan Nr. 1 „Heidlandsweg“ nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wohlwollend prüfen würde.

Planungsausschuss der Gemeindevertretung Schenefeld vom 27. August 2020

Der Planungsausschussvorsitzende schlägt vor, dem anwesenden Antragsteller das Wort zu erteilen.

Der Planungsausschuss beschließt, dem Antragsteller das Wort zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder im Ausschuss	davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	7	7	0	0

Der Antragsteller bedankt sich und erläutert kurz die Hintergründe seines Antrages. Sein Grundstück hat eine Größe von ---1.762,00--- m², was derzeit nicht mehr zeitgemäß ist und er würde es gerne teilen. Eine Anfrage beim Kreisbauamt hat ergeben, dass eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile) möglich wäre, wenn sein Grundstück aus dem B-Plan Nr. 1 „herausgelöst“ ist. Gegenwärtig besteht die Möglichkeit nicht, da in dem B-Plan entsprechende Festsetzungen (Festlegung einer Baugrenze, die nicht überschritten werden darf) dagegen sprechen. Er hat den Antrag gestellt, um nicht unnötig in die weitere Planung einzusteigen.

Der Planungsausschussvorsitzende dankt für die Ausführung und regt an, dem Antrag aus den von ihm vorgetragenen Gründen nicht zu entsprechen, dem Antragsteller jedoch zu signalisieren, dass ein „Dispensantrag“ wohlwollend von den gemeindlichen Gremien geprüft wird.

Nach kurzer Aussprache empfiehlt der Planungsausschuss der Gemeindevertretung Schenefeld, wie von Seiten der Planungsausschussvorsitzenden vorgeschlagen zu verfahren und dem Antrag nicht zu entsprechen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder im Ausschuss	davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	7	7	0	0

6. Mitteilungen und Anfragen

- a) Manfred Meyn regt an, dass die Hinweisschilder „Schule hat begonnen“ entfernt werden, da sie teilweise schon zusammengeklappt und somit nicht mehr erkennbar sind.
- b) Thorsten Schulz teilt mit, dass im Kinderhaus der Wunsch nach einem Sonnenschutz im Bereich der Terasse besteht. Es besteht Einigung darüber, dass sich der Kindergartenausschuss der Thematik annehmen soll.
- c) Thorsten Schulz teilt mit, dass eine Anfrage der TEG Nord vorliegt, in welcher Form die Straßenbeleuchtung im Bereich des B-Planes Nr. 29 „Pöschendorfer Straße“ ausgeführt werden soll. Es besteht Einigung darüber, dass sich der Straßen- und Wegeausschuss der Thematik annehmen soll.

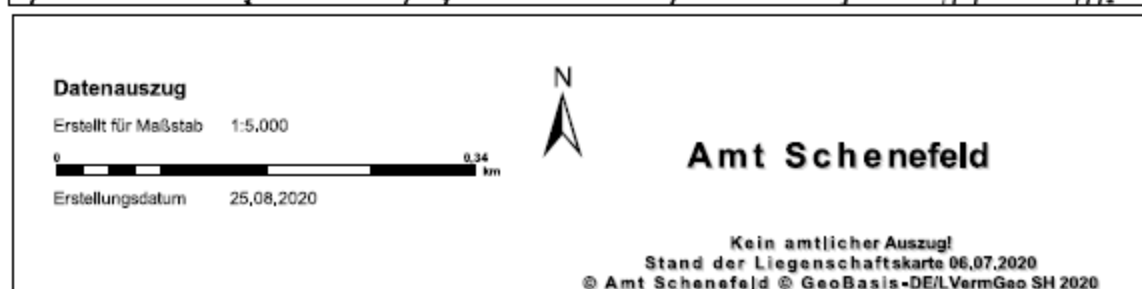
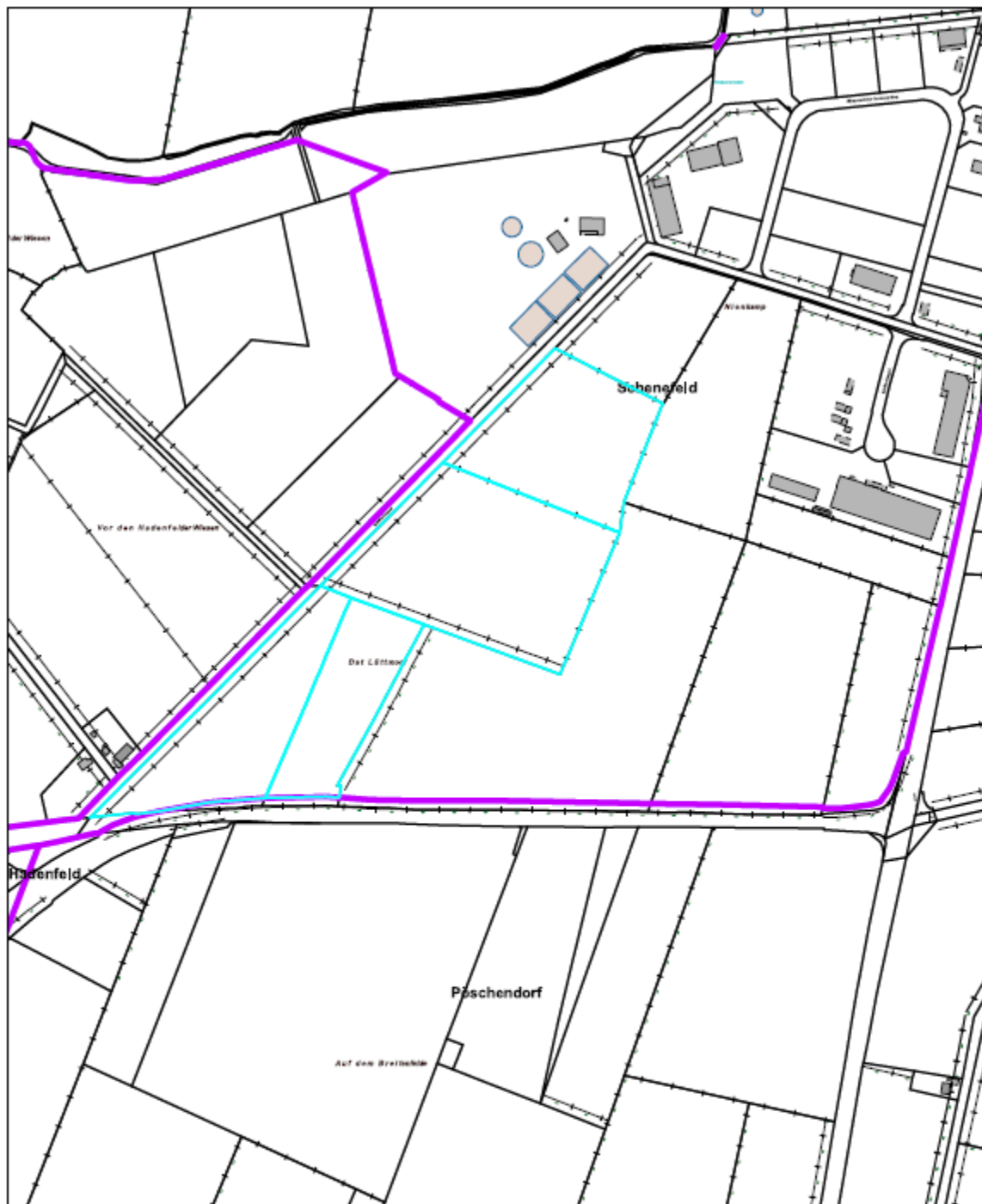
Planungsausschuss der Gemeindevertretung Schenefeld vom 27. August 2020

- d) Johann Hansen regt an, dass sich einmal Gedanken über die "Streckenführung" innerhalb des Hohenzollernparks gemacht wird. Es besteht Einigung darüber, dass sich der Kultur- und Sportausschuss der Thematik annehmen soll.

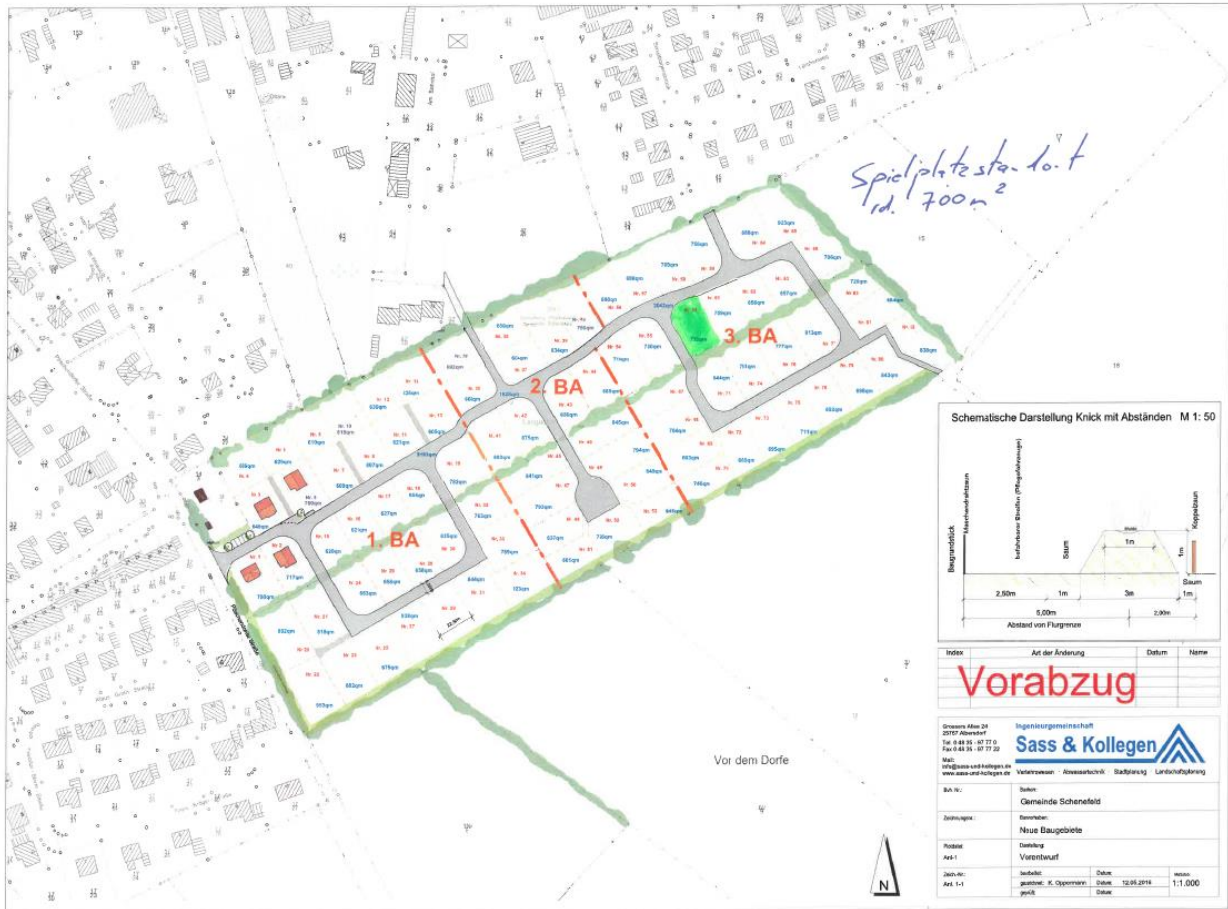
Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Tabel
Protokollführer

Schulz
Vorsitzender



ohne Maßstab!



ohne Maßstab!