

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses Schlotfeld am 10.08.2021.

Ort: "Hof Ahmling" in Schlotfeld

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 22:19 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/r

Dietmar Fock

Mitglieder

Thomas Ahmling
Andreas Pohlmann
Carsten von Borstel

Bürgerliches Mitglied

Alf Niemann

Gemeindevertreter/in

Anke Becker
Bürgermeister Lothar von Borstel

Gäste

Wiebke Becker

- Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH -

Protokollführer/-in

Jennifer Schwarz

Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses waren mit Einladung vom 29.07.2021 zu Dienstag, den 10.08.2021, zu 19.30 Uhr, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden.

Tag, Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gegeben worden.

Der Ausschussvorsitzende stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Der Ausschuss war beschlussfähig; die Sitzung war öffentlich.

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Schlotfeld für das Gebiet "südlich der Bebauung Dorfstraße Nr. 5 zwischen der Dorfstraße und der westlich gegenüberliegenden Spurbahn"; hier: Erörterung des Erstentwurfes
Vorlage: Schl/BA/424/2021
- 3 Mitteilungen und Anfragen

TOP 1: Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Herr von Borstel sowie Vorsitzender Herr Fock begrüßen herzlich die anwesenden Gäste, insbesondere Frau Becker von der Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH sowie die Protokollführerin Frau Schwarz.

Vorsitzender Fock stellt fest, dass der Bau- und Verkehrsausschuss beschlussfähig ist und die Einladung ordnungsgemäß erfolgt ist.

TOP 2: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Schlotfeld für das Gebiet "südlich der Bebauung Dorfstraße Nr. 5 zwischen der Dorfstraße und der westlich gegenüberliegenden Spurbahn"; hier: Erörterung des Erstentwurfes
Vorlage: Schl/BA/424/2021

Vorsitzender Fock übergibt das Wort an Frau Becker. Frau Becker stellt anhand einer Power-Point-Präsentation, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist, den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Schlotfeld vor. Zunächst erläutert sie den allgemeinen Ablauf des Bauleitplanverfahrens. Dabei hebt sie die zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hervor. Sie erläutert, dass sich die Planungen mit dem Vorentwurf noch in der Anfangsphase befindet. Dieser Vorentwurf wird heute vorgestellt. Frau Schwarz wirft ein, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, welche nach Beschluss der Gemeindevertretung in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt werden soll, möglicherweise bei einer sich verschlechternden Lage der Covid-19-Pandemie auf eine Auslegung umgestellt werden muss. Dies würde bedeuten, dass die Unterlagen für die Dauer eines Monats in der Amtsverwaltung auszulegen sind. Die Öffentlichkeit kann sich dadurch über das Planungsvorhaben informieren und sich dazu äußern.

Frau Becker erläutert die Planzeichnung des Vorentwurfes. Dabei geht sie insbesondere auf die folgenden Festsetzungen ein:

- Lage und Bedeutung der Baugrenzen,
- Anzahl der Vollgeschosse (I),
- Größe der Grundflächenzahl (0,25),
- Einzelhausbebauung,
- der im südlichen Bereich festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrten,
- die Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen; hier: Pumpenschacht Trinkwasser,
- die im Westen und Osten gelegenen und zu erhaltenden Knicks inkl. Knickschutzstreifen und

- die im Norden und Süden anzupflanzende Hecke.

Die im Norden und Süden geplanten Heckenpflanzungen sollen im Rahmen der Erschließung von der Gemeinde vorgenommen werden. Die entsprechende Fläche wird dann an die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer mitverkauft. So entsteht eine einheitliche Anpflanzung. Die Fläche im Bereich des Fuß- und Radweges bleibt im Eigentum der Gemeinde.

Frau Becker erläutert anschließend die textlichen Festsetzungen des Vorentwurfes. Auf die Nachfrage hin, warum sich in dem Baugebiet auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt wird, erläutert Frau Becker den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen.

Insbesondere zum Thema der unter der Nummer 11 vorgeschlagenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entwickelt sich eine Diskussion innerhalb des Bau- und Verkehrsausschusses. Frau Becker erläutert, dass eine gewisse Unruhe im Baugebiet entstehen kann, wenn die Gemeinde keine Festsetzungen z. B. zur Farbe von Dacheindeckungen, Farbe und Material der Außenwände, Gestaltung von Einfriedungen u. ä. betrifft. Sie betont weiterhin, dass die im Vorentwurf aufgezählten örtlichen Bauvorschriften nur Vorschläge darstellen. Da die Gemeinde die Planungshoheit besitzt, kann sie diesbezüglich festlegen, ob sie einen strengeren Rahmen festsetzt oder in dem Baugebiet wenig bis keine örtlichen Bauvorschriften festsetzen möchte. Der Bau- und Verkehrsausschuss stellt fest, dass die Gemeinde Schlotfeld keine Überregulierung vornehmen möchte.

Abschließend erklärt Frau Becker die nächsten Schritte, die auf die Erstellung des Vorentwurfes folgen. Das Ergebnis der archäologischen Voruntersuchung ist zunächst abzuwarten. Hier wurde bereits die mündliche Aussage von dem archäologischen Landesamt getroffen, dass bei der Untersuchung vom 29.07.2021 keine Funde entdeckt worden sind. Im nächsten Schritt ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen sowie ein wasserwirtschaftliches Konzept zu erstellen. Letzteres basiert auf dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“ des Landes Schleswig-Holstein, nach welchem bei der Planung von Neubaugebieten eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz durchzuführen ist. Dabei ist nachzuweisen, dass eine schadlose Regenwasserbeseitigung erfolgen kann. Dieser Forderung kommt die Gemeinde mit dem genannten Konzept nach. Sobald hier die Ergebnisse vorliegen, kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Daran schließt sich die Erstellung des Umweltberichtes sowie die Durchführung einer Umweltprüfung an. Ziel dieser Schritte ist die Erstellung einer Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung. Damit schließt Frau Becker ihren Vortrag.

Im Anschluss entsteht eine rege Diskussion im Bau- und Verkehrsausschuss über die Festsetzungen des Vorentwurfes. Es wird sich darauf geeinigt, dass die Anzahl der Vollgeschosse nicht auf zwei erhöht werden soll, da dies nicht ortsüblich ist. Auch die Grundflächenzahl von 0,25 wird von dem Bau- und Verkehrsausschuss getragen. Da diese zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden darf und durch die Festsetzung 2.3 (Vorteile durch die extensive Dachbegrünung von Carports, Garagen und Nebenanlagen) ist eine individuelle Bebauung der angedachten Baugrundstücke möglich.

Es wird ausführlich über die Erforderlichkeit der im Norden und Süden zu pflanzenden Hecke diskutiert. Herr von Borstel erläutert die Hintergründe der angedachten Heckenpflanzung. Sie soll der Wahrung der Privatsphäre des angrenzenden Grundstücks der Dorfstraße, der Entwicklung eines einheitlichen Erscheinungsbildes durch eine komplette Eingrünung des Bau-

gebietes sowie einer Abgrenzung zur freien Landschaft dienen. Auch passt die Umgrünung des Baugebietes nach Auffassung von Herrn von Borstel gut in das Erscheinungsbild des Ortes hinein, welches von einer regen Knick- und Heckenlandschaft geprägt ist. Auch das Thema der Mindesthöhe der Hecke wird diskutiert. Auf Nachfrage hin erläutert Frau Becker, dass die Pflanzung einer Hecke nicht dem durch die Flächenversiegelung erforderlichen Ausgleich dienen kann. Die Hecke würde einen Ausgleich für einen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen. Die Boden- bzw. Flächenversiegelung stellt jedoch keinen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Eine Anrechnung kann somit nicht erfolgen. Insgesamt möchte der Bau- und Verkehrsausschuss einerseits der Wahrung der Privatsphäre des angrenzenden Grundstücks der Dorfstraße nachkommen, andererseits möchte sie aber auch nicht zu stark in die Gestaltung der Grundstücke eingreifen, damit diese weiterhin individuell gestaltbar bleiben.

Auch das Thema der Löschwasserversorgung sowie die Erforderlichkeit eines zusätzlichen Hydranten innerhalb des Baugebietes wird diskutiert. Dies ist im Rahmen der Erschließung und dem weiteren Verfahren zu überprüfen. Die südwestlich gelegene Ecke des Baugebietes befindet sich augenscheinlich außerhalb des 300 m Radius des Löschwassertanks im Baugebiet Möhlenholt.

Das Thema der Vergabe der Baugrundstücke wird in einem späteren Zeitpunkt behandelt.

Bezüglich der Bezeichnung/des Namens des Bebauungsplanes wird sich der Bau- und Verkehrsausschuss bzw. die Gemeindevertretung ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt beraten.

Im Anschluss an diese Diskussion wird der Beschlussvorschlag für die Gemeindevertretung erarbeitet.

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen, den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Schlotfeld für das Gebiet „südlich der Bebauung Dorfstraße Nr. 5 zwischen der Dorfstraße und der westlich gegenüberliegenden Spurbahn“ wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

1. Die nach Festsetzung Nr. 9.1 anzupflanzende Laubgehölzhecke soll nur im Bereich des WA 3 mit einer Mindesthöhe von 1,00 m angepflanzt werden. Im Bereich angrenzend an den festgesetzten Fuß- und Radweg soll keine Laubgehölzhecke gepflanzt werden; die Breite des Fuß- und Radweges wird auf 3,50 m angepasst. Die Hecke wird von der Gemeinde im Rahmen der Erschließung angepflanzt und mit an die zukünftigen Grundstückseigentümer veräußert.

Abstimmungsergebnis: 4 dafür 1 dagegen

2. Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 55 Grad zulässig. Bei Dachbegrünungen (auf Hauptgebäuden) sind auch flachere Dachneigungen zulässig (Festsetzung Nr. 11.1).

Abstimmungsergebnis: 5 dafür

3. Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude nach Festsetzung Nr. 11.3 soll zusätzlich der Farbton dunkelgrün zulässig sein.

Abstimmungsergebnis: 5 dafür

4. Die Festsetzung Nr. 11.5 ist zu streichen.

Abstimmungsergebnis: 4 dafür 1 dagegen

5. Bei der Festsetzung Nr. 11.6 wird die maximale Höhe von 0,80 m gestrichen. Zusätzlich zu den frostbeständigen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen ist auch die Errichtung eines Friesenwalles zulässig.

Abstimmungsergebnis: 5 dafür

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll auf Basis dieses Vorentwurfes durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: 5 dafür

Im Anschluss an den Tagesordnungspunkt verabschiedet sich Frau Becker und verlässt die Sitzung.

TOP 3: Mitteilungen und Anfragen

Folgende Mitteilungen und Anfragen werden bei diesem Tagesordnungspunkt besprochen:

3.1

Bezüglich der Planung der Nordumgehung hat eine Videokonferenz stattgefunden; unter anderem hat auch Herr Pohlmann teilgenommen. Er erläutert, dass eine Entscheidung für eine Variante noch nicht getroffen worden ist. Die verschiedenen Varianten werden nun u.a. auf ihre Bodenbeschaffenheit und die vorhandene Flora und Fauna etc. untersucht (Umweltprüfung). Einen Favoriten gebe es daher noch nicht. Die die Gemeinde Schlotfeld stärker betreffende Variante wird genauso ernsthaft verfolgt wie auch die anderen Varianten.

.....
Dietmar Fock
Vorsitzender

.....
Jennifer Schwarz
Protokollführerin