

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses Oldendorf am 03.05.2022.

Ort: Dorfhaus, Dreschkamp 1, Oldendorf

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 21:06 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/r

Heiko Schmitt

Mitglieder

Matthias Denninger

Dr. Burghard Rocke

Peter Seefeldt

Bürgerliches Mitglied

Katja Kruse

Gemeindevertreter/in

Andrea Schulz

Volker Staats

aus der Verwaltung

Andreas von Possel

Gäste

Stefan Escosura

- AC Planergruppe -

Protokollführer/-in

Jennifer Schwarz

Die Mitglieder des Bauausschusses waren mit Einladung vom 22.04.2022 zu Dienstag, den 03.05.2022, zu 19:30 Uhr, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden.

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

Die Sitzung war öffentlich.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde (maximal 30 Minuten)
- 3 Austausch über Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 14 "Alter Sportplatz" der Gemeinde Oldendorf
Berichterstatte: Herr Dipl.-Ing. Escosura, AC Planergruppe
- 4 Informationen zu PV-Freiflächenanlagen
Berichterstatte: Herr von Possel, Bauamt Amt Itzehoe-Land
- 5 Unterhaltung von drei gemeindlichen Wegen im Bereich Bekhof
- 6 Mitteilungen und Anfragen

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Schmitt begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die Vertreter des Amtes Frau Schwarz und Herr von Possel sowie Herrn Escosura von der AC Planergruppe.

Er stellt fest, dass der Bauausschuss beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung.

TOP 2: Einwohnerfragestunde (maximal 30 Minuten)

In der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

TOP 3: Austausch über Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 14 "Alter Sportplatz" der Gemeinde Oldendorf

Berichterstatte: Herr Dipl.-Ing. Escosura, AC Planergruppe

Vorsitzender Schmitt übergibt das Wort an Herrn Escosura von dem Planungsbüro AC Planergruppe. Herr Escosura berichtet über das mögliche weitere Vorgehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14. Die zu überplanende Fläche befindet sich bekanntermaßen im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde ist bei der Realisierung des angedachten generationsübergreifenden Wohnens auf der Fläche auf die Zusammenarbeit mit einem Bauträger angewiesen. Damit das Plangebiet auch im Rahmen einer Zusammenarbeit mit einem Bauträger nach den Vorstellungen und Zielen der Gemeinde entwickelt werden kann, ist zunächst die Aufgabenstellung genau zu definieren.

Dabei kann sich die Gemeinde an folgenden Schritten orientieren:

Zunächst ist durch die Gemeinde festzulegen, welche Ziele konkret mit dem Planvorhaben erreicht werden sollen. Es könnte z.B. definiert werden, für welche Personengruppen das Wohnraumangebot gedacht sein soll, welche Wohnungsgrößen geschaffen werden sollen, wie hoch die Gebäude maximal werden sollen oder welche ökologische Qualitäten festgesetzt werden sollen. Diese Ziele werden in einem „Aufgabenheft“ zusammengefasst. Anschließend wird eine Bewertungsmatrix erstellt, bei der diese Ziele / Kriterien der Gemeinde gewichtet und gewertet werden. Die in Frage kommenden Vorhabenträger werden anschließend im Rahmen einer Ausschreibung aufgefordert, ein städtebauliches Konzept zu erstellen, dass diese Kriterien bestmöglich erfüllt. Anhand der eingereichten Ergebnisse wird dann überprüft und ausgewählt, welcher Vorhabenträger die Ziele und Kriterien am besten erfüllt.

Weiterhin ist ein Bebauungsplan aufzustellen. In einem Bebauungsplan hat sich die Gemeinde bei der Festlegung von Festsetzungen an den vorgegebenen Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Baugesetzbuches (BauGB) zu halten. Themen wie z.B. die Festlegung von der Vergabe an Ortsansässige, Sozialwohnungen, konkretere Gestaltung von Wohnhäusern etc. sind nicht Bestandteil dieses Rahmens. Um sicherzustellen, dass die Ziele der Gemeinde auch wirklich realisiert und umgesetzt werden, wird anstelle eines "einfachen" Bebauungsplanes ein sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In diesem können weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten realisiert werden. Dies geschieht durch die Erstellung eines sogenannten Vorhaben- und Erschließungsplanes, welcher z.B. aus einem Lageplan besteht, in dem die konkreten Ziele der Gemeinde festgehalten werden können.

Im Ergebnis wird nur so Baurecht für das von der Gemeinde definierte Vorhaben geschaffen. Der Bauträger verpflichtet sich durch dieses Bauleitplanverfahren dazu, das Verfahren genauso umzusetzen; auch wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (geschieht bereits zu Beginn des Verfahrens) verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Planungskosten zu übernehmen.

Vorsitzender Schmitt fragt, wie entschieden wird, wenn alle Bauträger alle gesetzten Kriterien / Ziele der Gemeinde erfüllen. Herr Escosura erläutert, dass weiche und harte Kriterien aufgestellt werden können. Es kann dann bei bestimmten Kriterien auch nach Empfinden der Gemeinde entschieden werden, ob sich ein Konzept insgesamt besser in die Gemeinde einfügt, z.B. bzgl. der Fassadengestaltung.

Herr Denninger fragt, wie zu verfahren ist, wenn die Gemeinde z.B. 2 Geschosse fordert, aber drei angeboten werden. Herr Escosura gibt an, dass auch Ausschlusskriterien konkret festgelegt werden können; z.B. auch bei Sozialwohnungsbauanteilen/Sozialbindung. Ebenfalls kann das Kriterium dann im Aufgabenheft bei der Gewichtung als besonders bedeutsam definiert werden.

Vorsitzender Schmitt fragt, ob man eine Mietobergrenze vorgeben kann. Herr Escosura bejaht dies.

Herr Dr. Rocke fragt, ob eine EU-weite Ausschreibung zwingend erforderlich wird. Herr Escosura verneint dies. Die Ausschreibung kann öffentlich durch Aushang oder in der Presse bekannt gemacht werden, es können auch Bauträger direkt angesprochen werden. Insgesamt wird die Ausschreibung voraussichtlich regional erfolgen.

Herr Seefeldt fragt, inwieweit man hinsichtlich festgesetzter Sozialwohnungen beeinflussen kann, dass nicht z.B. nach 5 Jahren ein Mieter auszieht und anderweitig nachvermietet wird oder dass insgesamt neue Eigentümer das Baugebiet erwerben und dann anderweitig nutzen. Gemäß Herrn Escosura kann diesbezüglich ein Passus in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, wonach neue Eigentümer auch bei Verkauf an den Vertrag gebunden sind. Bzgl. der Vermietung von Sozialwohnungen kann es Vorgabe des Bauträgers sein, dass er sich nur eine bestimmte Zeit an die Vorgabe der Gemeinde bindet.

Herr Dr. Rocke fragt, ob zur Entlastung der Amtsverwaltung die AC Planergruppe den Durchführungsvertrag entwickeln wird. Bauamtsleiter Herr von Possel gibt an, dass ein solcher Vertrag für einen gewerblichen Bebauungsplan schon einmal gemacht wurde, für Wohnbebauung bisher nicht. Einen Vorschlag kann das Amt ggf. entwerfen, aber er empfiehlt der Gemeinde, diesen dann zur Prüfung der Rechtssicherheit an einen Rechtsanwalt zu übergeben. Dies ist in der Regel auch im Sinne der Vorhabenträger, welche zudem die hierfür entstehenden Kosten durch den städtebaulichen Vertrag in der Regel auch übernehmen.

Vorsitzender Schmitt erläutert, dass die Gemeinde bei der Erstellung des Aufgabenheftes durch das Planungsbüro begleitet wird. Das erste Ziel sollte nun sein, die Ziele und Kriterien der Gemeinde im Bauausschuss zu definieren und in der Gemeindevertretung zu beschließen. Er bittet die Mitglieder des Bauausschusses und die Gemeindevertreter*innen, ihm ihre Ideen zukommen zu lassen. Diese sollen dann gesammelt und in kleinem Kreis mit Bauamtsleiter Herrn von Possel und der AC Planergruppe gesichtet und besprochen werden. Daraus sollte ein Vorschlag erstellt werden, welcher dann im Bauausschuss beraten wird.

Herr Denninger schlägt vor, eine Arbeitssitzung als Unterstützung für / durch den Bauausschuss abzuhalten. Hierfür schlägt er den folgenden Termin vor: 24.05.2022. Bis dahin sollten Vorschläge gesammelt werden, die dann besprochen werden.

Die begleitende Power-Point-Präsentation ist der Sitzungsniederschrift als Anhang beigelegt.

TOP 4: Informationen zu PV-Freiflächenanlagen
Berichterstatte: Herr von Possel, Bauamt Amt Itzehoe-Land

Vorsitzender Schmitt übergibt Bauamtsleiter Herr von Possel das Wort.

Die Gemeinde hat die Amtsverwaltung gebeten, Grundinformationen zum Thema Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu geben. Dieser Bitte kommt Herr von Possel mit dem folgenden Vortrag gerne nach. Er betont, dass es sich dabei ausschließlich um eine erste Grundinformation handelt. Spezifische Fragen kann nur der Träger eines Vorhabens beantworten – der heutige Vortrag kann / soll daher nur als Einstieg dienen. Die Power-Point-Präsentation des Vortrags ist der Sitzungsniederschrift als Anhang beigelegt.

Der Inhalt des Vortrags gibt den heutigen Stand wieder – dieser kann sich kurzfristig ändern, da das Thema insgesamt im Wandel ist.

Anlass des Themas sind u.a. die Klimaziele des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, woraus sich ergibt, dass ein Zuwachs an Photovoltaik-Freiflächenanlagen notwendig sein wird.

Es gibt keinen Anspruch auf Flächenausweisung und keine Vorrangflächen wie bei der Windenergie – allein die Gemeinde entscheidet, ob überhaupt und in welchem Umfang Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf dem Gemeindegebiet Raum gegeben wird. Das Interesse der Vorhabenträger ist groß, da es sich dabei um die aktuell günstigste Energieerzeugungsform handelt.

Herr von Possel erläutert die rechtlichen Rahmenbedingungen (u.a. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Gemeinsamer Beratungserlass des Innenministeriums und des MELUND, Weißflächenkartierung des Kreises Steinburg etc.). Für die Realisierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, wobei zunächst die gesamte Gemeinde hinsichtlich potentieller Flächen betrachtet werden muss. Dabei ist auch die interkommunale Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden zwingend erforderlich; beispielsweise soll gemäß des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein grundsätzlich ein Fenster von ca. 1.000 m zwischen zwei Photovoltaik-Freiflächenanlagen freigehalten werden. Dies erfolgt durch die Erstellung einer interkommunalen Standortalternativenprüfung.

Herr von Possel stellt die Unterschiede zwischen EEG-Anlagen und PPA-Anlagen vor (vgl. S. 7 der Präsentation).

Insgesamt soll die Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen möglichst freiraum-schonend sowie raum- und landschaftsverträglich erfolgen. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, sollen Anlagen vorrangig auf bereits versiegelte Flächen, Konversionsflächen, Flächen entlang von Bundesautobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen mit überregionaler Bedeutung und vorbelasteten Flächen ausgerichtet werden.

Herr von Possel erläutert den Planungsstand von Photovoltaik-Freiflächenanlagen-Vorhaben von Umlandgemeinden des Amtes Itzehoe-Land. U.a. stellt die Nachbargemeinde Heiligenstedten aktuell einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nahe der Gemeindegrenze zu Oldendorf auf.

In der Gemeinde Oldendorf gab es ebenfalls bereits Vorhabenträger, die Gespräche mit Flächeneigentümern nördlich der Bahnstrecke geführt haben, was als Anlass für diese Vorstellung genommen wurde.

Herr von Possel erläutert die potentiellen Vorteile einer Flächenausweisung für die Landeigentümer und die Gemeinde. Eine mögliche Bürgerbeteiligung würde nicht über die Amtsverwaltung laufen.

Gemäß § 6 Abs. 3 Erneuerbare-Energien-gesetz (EEG) gilt: *„Bei Freiflächenanlagen dürfen den betroffenen Gemeinden Beträge von insgesamt 0,2 Cent pro Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge angeboten werden.“*

Hier ist gesetzlich für die Zuwendung keine Gegenleistung erforderlich (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 EEG). Bei EEG-Flächen bekommen die Vorhabenträger diese Zuwendung vom Bund erstattet. Wird eine solche Zuwendung geleistet, erfolgt i.d.R. keine Bürgerbeteiligung. Aufgrund einer potentiellen Vorteilsannahme darf die Leistung dieser Zuwendung zunächst nicht schriftlich fixiert werden – dies ist erst nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes möglich.

Zusammenfassend stellt Herr von Possel fest, dass es vermehrt Anfragen zur Ausweisung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen gibt und geben wird, insbesondere auch unter dem Aspekt der Klima-/Energieziele des Bundes und des Landes. Daher ist es wichtig, sich bei der Frage, ob die Gemeinde Photovoltaik-Freiflächenanlagen Raum geben möchte, das gesamte Gemeindegebiet hinsichtlich Potentialflächen anzuschauen.

Anschließend an den Vortrag erläutert Vorsitzender Schmitt, dass im Bauausschuss und der Gemeindevertretung über das weitere Vorgehen diskutiert werden wird.

Herr Dr. Rocke erkundigt sich, ob bei einer Überplanung durch einen Vorhabenträger eine Pachtzahlung oder ein Eigentumsübergang zu erwarten ist. Herr von Possel erläutert, dass es ihm bisher so bekannt ist, dass eine Verpachtung vorgenommen wird (Bsp.: ca. 20 Jahre inkl. einer Verlängerungsoption für 2 x 5 Jahre).

Vorsitzender Schmitt betont, dass ihm die Realisierung einer ökologisch vertretbaren Variante wichtig ist.

Herr Denninger erläutert, dass bereits einige Eigentümer sowie die Gemeinde Oldendorf in ihrer Eigenschaft als Flächeneigentümerin von einem Projektierer angesprochen und zu einem gemeinsamen Gespräch am 29.03.2022 eingeladen worden sind. Seitens der Gemeinde wurden noch keine Absichtserklärungen o.ä. geschlossen. Es wurden seitens der Gemeinde keine Vorverträge für gemeindliche Flächen geschlossen. Über die Umstände von Flächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, hat die Gemeinde keine Kenntnisse.

Vorsitzender Schmitt bedankt sich abschließend für den guten Vortrag.

TOP 5: Unterhaltung von drei gemeindlichen Wegen im Bereich Bekhof

Drei gemeindliche Wege im Bereich Bekhof sind augenscheinlich in einem schlechten Zustand, sodass die Gemeinde hier tätig werden muss.

Es wird vorgeschlagen, dass im ersten Schritt durch den Amtstechniker die Wege begutachtet und überprüft werden sollen, damit der erforderliche Instandsetzungsumfang ermittelt werden kann. In einem zweiten Schritt ist dann ein Instandsetzungskonzept zu erstellen / zu beauftragen, anhand dem die Kosten ermittelt werden können. Herr Denninger schlägt vor, dass bei der Konzepterstellung eine „low-budget“ und eine „high-end“-Variante berücksichtigt werden sollten, um eine Gegenüberstellung zu ermöglichen.

Zuvor soll seitens der Amtsverwaltung noch einmal der Rechtssicherheit wegen abschließend geprüft werden, ob es sich bei allen Wegen um öffentliche Wege handelt, wovon aktuell ausgegangen wird.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen, das Bauamt zu bitten, die drei gemeindlichen Wege in Augenschein zu nehmen und ein Instandsetzungskonzept inkl. Kostenschätzung zu erarbeiten. Hierbei ist low-budget und high-end zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 5 dafür

TOP 6: Mitteilungen und Anfragen

Folgende Themen werden bei diesem Tagesordnungspunkt behandelt:

6.1

Wegen den aktuell bestehenden Baugruben haben die betroffenen Straßenabschnitte offenbar „gelitten“. Die zuständige Baufirma hat mit einer Einzäunung der Bereiche reagiert. Morgen erfolgt die Asphaltierung – es wurde seitens der beauftragten Firma schnell reagiert.

Frau Kruse erkundigt sich, warum überhaupt eine Asphaltsschicht erforderlich ist. Die Absperung wäre doch ausreichend und würde eine Kosten- und Materialeinsparung bedeuten. Vorsitzender Schmitt erläutert, dass es sich um eine Kreisstraße handelt und der Kreis Steinburg dies u.a. zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs angeordnet hat.

Gemäß Herrn Denninger macht die Firma einen guten Eindruck und reagiert schnell und eigenständig. Der Asphalt stellt keinen zusätzlichen Kostenpunkt dar, da er bereits im Budget als Sicherheitsmaßnahme berücksichtigt worden ist.

6.2

Aus Sicht von Herrn Dr. Rocke wurde das zuletzt in der Presse behandelte Thema des Vorfalls während des Spiels TSV Oldendorfs überzogen dargestellt.

6.3

Gemäß Herrn Dr. Rocke werden auf dem Gemeindegebiet vermehrt Kraniche gesichtet. Das Vorkommen sollte bei zukünftigen Planungsvorhaben, z.B. von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, berücksichtigt werden.

.....
Heiko Schmitt
Ausschussvorsitzender

.....
Jennifer Schwarz
Protokollführerin