Heikendorf, 22. Januar 2010

A B S C H R I F T**Niederschrift
Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

Sitzungstermin: Montag, 11.01.2010
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:30 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal, Rathaus Heikendorf

Anwesend sind:

Herr Dr. Thies, Claus, - Gemeindevertreter	UWH	
Herr Pohl, Hans-Herbert, - Gemeindevertreter	CDU	
Herr Wiedemann, Joachim, - Gemeindevertreter	CDU	
Herr Dümpelmann, Ludwig, - Gemeindevertreter	UWH	
Herr Spitz, Thure, - Gemeindevertreter	UWH	
Frau Faust, Uta, - Gemeindevertreterin	SPD	
Herr Vietzke, Gerd, - Gemeindevertreter	FDP	
Herr Weigel, Rainer, - Bürgerliches Mitglied	UWH	
Herr Grotelüschen, Henning, - Gemeindevertreter	Vertretung für Herrn Levsen, CDU	
Frau Jesko, Anke, - Bürgerliches Mitglied	SPD	
Frau Moser, Sigrid, - Bürgerliches Mitglied	Bündnis 90/Die Grünen	- ab 19:10 Uhr -
Herr Pape, Holger, - Bürgermeister	Bürgermeister	
Herr Dr. Goll, Ulrich, - Gemeindevertreter	Gast	
Frau Marquort, Gisela, - Gemeindevertreterin	Gast	
Herr Dallmann, Ulf, - Gemeindevertreter	Gast	
Herr Kussin, Thomas, Protokollführer		

Außerdem sind anwesend:

Herr Jens Hamann

Entschuldigt fehlt:

Herr Levsen, Arne, - Bürgerliches Mitglied CDU

Besondere Vorkommnisse:

Keine

Genehmigt und in der Sitzung unterschrieben:

Vorsitzender gez. Dr. Thies, Claus

Protokollführer gez. Kussin, Thomas

Für die Richtigkeit der Abschrift :

 Baasch

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Einladung frist- und formgerecht ergangen ist. Der Ausschuss ist beschlussfähig. Gegen den Protokollführer bestehen keine Bedenken.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Mitteilungen
- 3 Einwände gegen die Abschrift der Niederschrift der öffentlichen / nichtöffentlichen Sitzung vom 30.11.2009
- 4 Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung am 30.11.2009 gefassten Beschlüsse
- 5 Beratung und Beschlussfassung über alternative Ersatzmaßnahmen für die zu pflanzenden Bäume auf dem Grundstück Seeblick
- 6 Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 55 - Flächen zwischen der Tennishalle im Gewerbegebiet und der Straße Winkel -
- abschließende Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung -
- 7 Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

- 8 Mitteilungen
- 9 Beratung und Beschlussfassung über eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetrieb
- 10 Beratung und Beschlussfassung über die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes
- 11 Beratung und Beschlussfassung über einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes
- 12 Beratung und Beschlussfassung über einen Bauantrag für einen Anbau
- 13 Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

Zu 1 Einwohnerfragestunde **Vorlage: GH/1486/2009**

Es werden folgende Anfragen gestellt:

Herr Dr. Stähr

erkundigt sich nach dem Sachstand zum Fremdenverkehrskonzept der Gemeinde Heikendorf.

BGM Pape

erklärt, dass ein Auswahlgremium bestimmt wurde, das ein Planungsbüro auswählen wird.

Herr Dr. Stähr

erkundigt sich nach dem Sachstand zum B-Plan 57 „Ortsmitte“.

Herr Kussin

erläutert, dass nach Sitzungen von Arbeitskreisen am 27.02.2010 eine Planungswerkstatt mit Vertretern der Selbstverwaltung und den Arbeitskreisen tagen wird. Anschließend beginnt die Beratung in den Gremien.

Zu 2 Mitteilungen**Vorlage: GH/1487/2009**

Es werden folgende Mitteilungen gemacht:

Herr Hamann teilt folgendes mit:

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum B-Plan 59 „Grasweg“ am 04.03.2010 um 19 Uhr im Ratssaal
- Anfrage von Herrn Wiedemann zu den Kosten für die Bauleitplanung:
Die Mehrkosten sind im Wesentlichen auf dem F-Plan/L-Plan und die Aufstellung des B-Planes 57 „Ortsmitte“ zurückzuführen.
- Planungswerkstatt zum B-Plan 57 „Ortsmitte“ findet am 27.02.2010 statt, Einladung ergeht kurzfristig.
- Neue Fristen für Baumfällungen und Gehölzschnitt durch Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes.
Künftig ist es verboten, im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres Bäume außerhalb des Waldes zu fällen, Gehölze auf den Stock zu setzen und Röhrichte zurückzuschneiden.

Zu 3 Einwände gegen die Abschrift der Niederschrift der öffentlichen / nichtöffentlichen Sitzung vom 30.11.2009**Vorlage: GH/1488/2009**

Gegen die Abschrift der Niederschrift der öffentlichen / nichtöffentlichen Sitzung vom 30.11.2009 werden keine Einwände erhoben.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 10
Dafür: 10
Dagegen: -
Enthaltung: -

Zu 4 Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung am 30.11.2009 gefassten Beschlüsse**Vorlage: GH/1489/2009**

In der nichtöffentlichen Sitzung am 30.11.2009 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einem Bauantrag für einen Dachgeschossausbau incl. Anbau, Lehmkamp 6
2. Grundsätzliche Zustimmung zur Anordnung von Stellplätzen im Bereich Stückenberg 14 / gemeindeeigene Grünfläche

Der Ausschuss nimmt hiervon Kenntnis.

Zu 5 Beratung und Beschlussfassung über alternative Ersatzmaßnahmen für die zu pflanzenden Bäume auf dem Grundstück Seeblick**Vorlage: GH/1493/2009****Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der alternativen Ausgleichsmaßnahme (Flächenankauf statt Baumpflanzungen) zu.

Die Größe des zu erwerbenden Grundstückes ist durch einen Landschaftsplaner zu ermitteln.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 5
Dagegen: 6
Enthaltung: -

Antrag Dr. Thies

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass für die Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung weiter nach geeigneten Standorten für die Anpflanzungen von insgesamt 19 Bäumen gesucht werden soll. Die Suche auch auf private Flächen (z.B. Golfplatz, Ehrenmal) ausgedehnt werden.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
 Dafür: 5
 Dagegen: 3
 Enthaltung: 3

**Zu 6 Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 55 - Flächen zwischen der Tennishalle im Gewerbegebiet und der Straße Winkel -
 - abschließende Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen
 Stellungnahmen, Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung -
 Vorlage: GH/1494/2009**

Beschluss

Antragsteller : **Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein**

Schreiben vom: **10.07.2009**

Antrag 1: Mit Schreiben vom 04.06.2009 haben Sie mir die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gewerbegebiet der Straße Winkel“ der Gemeinde Heikendorf, Kreis Plön, angezeigt.

Das Plangebiet liegt zwischen der Tennishalle im Gewerbegebiet und der Straße „Winkel“ der Gemeinde Heikendorf und ist ca. 0,96 ha groß. Geplant ist im Wesentlichen die Festsetzung von „Gewerbegebiet (GE)“. Darüber hinaus sollen Grünflächen festgesetzt werden.

Die Gemeinde verfolgt mit den Planungen das Ziel, gewerbliche Neuansiedlungen zu ermöglichen, dabei aber zugleich störende und die Umwelt belastende Betriebe auszuschließen. Die Gemeinde Heikendorf möchte gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse schaffen und mit der Planung das Ortsbild bewahren und dieses positiv weiterentwickeln. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist die Stärkung der Betriebsstruktur.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden; die Fläche entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu den o. g. Bauleitplänen wie folgt Stellung:

Die im Zuge einer Planung zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesraumordnungsplan 1998 [LROPI Amtsblatt Schl.-H. S. 493] i. d. F. seiner Teilfortschreibung 2004 [Amtsblatt Schl.-H. 2005 S. 99], dem Entwurf des derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Landesentwicklungsplanes des Landes Schleswig-Holstein 2009 [LEP-Entwurf] sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III – Fortschreibung 2000 – [RPI III, Amtsblatt Schl.-H. 2001 S. 49].

Heikendorf ist ein Stadtrandkern I. Ordnung im Ordnungsraum Kiel. Die Fläche liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes (vgl. Darstellung in der Karte zum Regionalplan III).

Die Absicht der Gemeinde, einschränkende Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet zu treffen, wird aus hiesiger Sicht unterstützt. Allerdings sind die im Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen für eine solche Steuerung/Begrenzung etwaiger Einzelhandelsentwicklungen nach heutigen Maßstäben nicht ausreichend; vielmehr ist zu befürchten, dass die hier beabsichtigte Steuerung nicht in dem erforderlichen Maße greifen wird. Insoweit weise ich vorsorglich auf Folgendes hin: Bei Gewerbegebietsplanungen ist generell die Entstehung einer sowohl landesplanerisch als auch städtebaulich nicht vertretbaren Einzelhandelsagglomeration durch die Ansiedlung von mehreren kleinen, unterhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 Absatz 3 BauNVO liegenden Einzelhandelsbetrieben und/oder größeren Einzelhandelsbetrieben ohne die in § 11 Absatz 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen zu verhindern. Dementsprechend sind in den Bebauungsplan textliche Festsetzungen zum Ausschluss/zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet aufzunehmen. Zur Begründung verweise ich auf Ziffer 7.5 Abs. 10 LROPI bzw. Ziffer 6.8 Abs. 11 des LEP-Entwurfes. Eine rechtssichere Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet ist nur möglich, wenn zunächst ein genereller Einzelhandelsausschluss festgesetzt wird, von dem dann bestimmte Ausnahmen zugelassen werden.

Im Hinblick auf die Ausgestaltung solcher Festsetzungen und die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf das beigegefügte Muster für textliche Festsetzungen zur „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten“ hingewiesen.

Nach Vorlage entsprechend ergänzter Planunterlagen werde ich eine abschließende landesplanerische Stellungnahme abgeben.

Die Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Ebenso ist damit keine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen verbunden.

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Beschluss zu 1.: Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen zu Textziffer 1, Art und Maß der baulichen Nutzung, werden entsprechend geändert.

Antragsteller : **Kreis Plön**

Schreiben vom: **14.07.2009**

Antrag 1: Diese Stellungnahme dient der Rechtssicherheit der Planung und sie soll die für die Abwägung der Gemeinde relevanten Materialien ergänzen.

Grundsätzliche Einwände werden jedoch aus Sicht der Ortsplanung sowie aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegen den Entwurf der vorgelegten Bauleitplanung nicht erhoben.

Beschluss zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Antrag 2: Hinweise zu Teil A – Planzeichnung:

Der Planzeichnung fehlen der Nordpfeil und die Angabe des Maßstabes.

Beschluss zu 2.: Diese bei der Konvertierung der Planzeichnung verlorengegangenen Angaben werden wieder ergänzt.

- Antrag 3: Erschließung:
- Die gem. vorgelegtem Entwurf einzige Zufahrt zum Plangebiet ist das südliche Ende der Sackgasse Hammerstiel, welches vor dem Plangebiet auf 4,50 m verjüngt ist. Alle anderen Außengrenzen des Plangebietes verlaufen entweder entlang von Nachbargrenzen oder sind durch die Festsetzung privater Grünflächen begrenzt.
- Bitte überarbeiten Sie den Entwurf dahingehend, dass er eine dem Zweck des Baugebietes entsprechend dimensionierte Erschließung vorsieht. Dies zählt zu den Grundleistungen eines Bebauungsplanes. Berücksichtigen Sie dabei, dass für den Fall, dass das Plangebiet in mehrere Grundstücke aufgeteilt werden würde, interne Überwegungen vermieden werden sollten.
- Möglicherweise ist die Festsetzung eines mittig gelegenen Zufahrtbereiches von der Straße Bügelsäge sinnvoll, unter Verwendung des Planzeichens 6.4 PlanzV.
- Beschluss zu 3.: Die Erschließung des Gewerbegebietes ist, wie in der Begründung erläutert, über die Straße Bügelsäge vorgesehen. Die entlang der Straße festgesetzte private Grünfläche ist als Straßenrandbegrünung festgesetzt und dient ebenso wie die innerhalb der Grünfläche festgesetzten Baumanpflanzungen der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes. In Textziffer 4.2. ist geregelt, dass diese Grünfläche zum Zwecke notwendiger Grundstückerschließungen durchbrochen werden darf.
- Da die Straße Bügelsäge für die Erschließung des Grundstückes bzw. der Gewerbegrundstücke als ausreichend angesehen wird, werden keine weiteren Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum Zwecke der Erschließung erforderlich.
- Antrag 4: Baugrenzen:
- Die südliche Baugrenze im Entwurf verläuft ca. 5,0 m nördlich der Gebäudeflucht zwischen Tennishalle und dem Gebäude Winkel Nr. 1. Sollten keine besonderen Gründe für die jetzt dargestellte Baugrenze sprechen, wird angeregt, eine einem GE entsprechende intensive bauliche Nutzung zuzulassen und die Baugrenze nach Süden zu ziehen, entsprechend der der Nachbargrundstücke.
- Beschluss zu 4.: Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenze wird bis auf 5,0 m an die südlich festgesetzte private Grünfläche herangezogen.
- Antrag 5: Hinweise zu Teil B – Textliche Festsetzungen:
Art der baulichen Nutzung:
- Klären Sie bitte grundsätzlich, ob die Festsetzung „GE“ tatsächlich dem Entwicklungswillen der Gemeinde für das Plangebiet entspricht. Die umfängliche Erwähnung von Wohnnutzung und die einem GE eher unverträgliche Festsetzung zum Immissionsschutz legen nahe, dass die Festsetzung eines Mischgebietes oder eines eingeschränkten Gewerbegebietes eher zutreffend sein könnten.
- Beschluss zu 5.: An der vorgenommenen Gebietsfestsetzung wird aus den in der Begründung genannten Gründen einer Gebietsabstufung innerhalb der Gewerbegebiete der Gemeinde festgehalten.
- Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist beabsichtigt. Die einschränkenden Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgen, um

Beeinträchtigungen des südlich gelegenen Wohngebietes zu vermeiden. Da das Gewerbegebiet bezüglich anderer Emissionsarten wie Staub oder Gerüche nicht eingeschränkt ist, handelt es sich nicht um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem der Störgrad auf den eines Mischgebietes abgestuft ist. Dies ist, wie in der Begründung erläutert, für das östlich angrenzende GE-Gebiet erfolgt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist nicht beabsichtigt, da eine regelmäßig zulässige Wohnnutzung nicht beabsichtigt und gewünscht ist. Das Nördlich und westlich angrenzende GE-Gebiet ist bezüglich seiner Emissionen nicht eingeschränkt, so dass, wie in Begründung erläutert, zudem mit Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu rechnen ist.

- Antrag 6: Bitte nennen Sie unter Punkt 1 die festgesetzte Art der baulichen Nutzung: „In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gem.:“.
- Beschluss zu 6.: Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wird entsprechend geändert.
- Antrag 7: Um zu verdeutlichen, dass sich die Festsetzung 1.3.a zur Wohnnutzung, auf die zulässige Höchstzahl an Wohnungen bezieht, wird angeregt zu formulieren: „Es ist maximal 1 gem. § 8 (3) 1 BauNVO zulässige Wohnung pro Betrieb oder Betriebsgrundstück zulässig“.
- Beachten Sie bitte, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme auch feingesteuert werden können. In Gebieten für vor allem betreibergeführte Gewerbe kann dies bspw. sein: „Zulässig sind nur Wohnungen für Betriebsinhaber mit einer maximalen Grundfläche von 100 m², welche aus unabwiesbaren betrieblichen Gründen auf dem Betriebsgrundstück erforderlich sind“.
- Beschluss zu 7.: Die vorgenommenen Festsetzung wird als ausreichend erachtet, um das planerische Ziel der Beschränkung der Wohnungen im Gewerbegebiet auf maximal eine Wohnung zu erreichen. Daher wird an ihr unverändert festgehalten.
- Antrag 8: Fachbehördliche Stellungnahmen:
- Die UNB m.H. teilt mit:
Hinsichtlich des zu versetzenden Knicks ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ein Genehmigungsantrag bei der UNB einzureichen. Im Kronentraufenbereich der als zu erhalten festgesetzten Eiche sollten keine Bodenauffüllungen oder -abgrabungen vorgenommen werden.
- Beschluss zu 8.: Das Verbot von Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufenbereich der als zu erhalten festgesetzten Eiche wird als textliche Festsetzung unter Textziffer 4.8 aufgenommen. Die gegebenen Hinweis werden beachtet und erläuternd in die Begründung aufgenommen.
- Antrag 9: Die Wasserbehörde m.H. teilt mit:
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Erschließungsbeginn folgende Nachweise u. Anträge bei der Wasserbehörde vorzulegen sind:
1. Oberflächenwasserbeseitigung:
Die RW-Kanalisation ist vorhanden, d. h. keine Bedenken.
 2. Schmutzwasserbeseitigung:
Die SW-Kanalisation ist vorhanden, d. h. keine Bedenken.

3. Gewässer:
Verbandsgewässer sind nicht direkt betroffen.
4. Anzeige auf Erweiterung der Wasseraufbereitung/Wasserversorgung:
Wasserversorgungsanlagen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.
5. Altlasten:
Keine Bedenken, im Planbereich sind z. Zt. keine Ablagerungen oder Altstandorte erfasst.

Beschluss zu 9.: Die gegebenen Hinweis werden beachtet und erläuternd in die Begründung aufgenommen.

Antrag 10: Weiteres Verfahren:

Bitte kennzeichnen Sie im kommenden Verfahrensschritt Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber der jeweils vorhergehenden Planung.

Beschluss zu 10.: Der Hinweis wird im weiteren Verfahrensablauf beachtet.

Antragsteller : **AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein**

Schreiben vom: **07.07.2009**

Antrag 1: Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, das die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände zur Kenntnis genommen haben.

Die AG-29 wird zu den vorgelegten Planunterlagen keine Stellungnahme abgeben. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind.

Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Gemeinde Heikendorf dankbar.

Beschluss zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Antragsteller : **Handwerkskammer zu Lübeck**

Schreiben vom: **02.07.2009**

Antrag 1: Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Beschluss zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung oder Einschränkung von Handwerksbetrieben im Plangebiet oder in der Umgebung des Plangebietes ist durch die vorliegende Planung nicht gegeben.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55 – Flächen zwischen der Tennishalle im Gewerbegebiet und der Straße Winkel - zu fassen und die Begründung zu billigen.

Beratungsergebnis:

Anwesend: 11
Dafür: 10
Dagegen: -
Enthaltung: 1

Zu 7 Anfragen
Vorlage: GH/1490/2009

Es werden keine Anfragen gestellt.