



PROTOKOLL

Sitzung des Bauausschusses (BA/051/2020)
am Dienstag, dem 08.12.2020,
Kirchstraße 9, Schröers-Hof im Vierständerhaus, 29643 Neuenkirchen,

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:35 Uhr

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
4. Genehmigung der Niederschrift anl. der Sitzung vom 05.11.2020
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaik Anlage Ilhorn" mit Vorhaben - und Erschließungsplan;
 - a. Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - b. Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - c. Auslegungsbeschluss *gem. § 3 Abs. 2 BauGB*
Vorlage: 0395/2020
6. 24. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Behningen;
 - a. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
 - b. Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - c. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 0435/2020

7. Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und
Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Ortschaft
Behningen
Vorlage: 0436/2020
8. Verschiedenes
9. Schließung der Sitzung

Teilnehmerliste

Bürgermeister

Herr Carlos Brunkhorst

Ausschussvorsitzender

Herr Ralf Greve

Stellv. Ausschussvorsitzender

Herr Thomas Bammann

Ausschussmitglieder

Herr Hans-Georg Baden

Herr Michael Bluhm

Frau Birte Delventhal

Frau Annegret Freytag

Herr Wilhelm Lindenberg

Herr Thorsten Möhlmann

Herr Manfred Stein

Allgemeine Vertreterin

Frau Ira Brooks

Beratende Ausschussmitglieder ohne Stimmrecht

Herr Jens-Wilhelm Witte

Protokollführung

Herr Gerd Bürger

Gäste

Herr Dipl.-Ing. Matthias Reinold

Es fehlten:

Protokollführung

Herr Bernd Pomian

entschuldigt

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung und Begrüßung

Der Ausschussvorsitzende Ralf Greve eröffnet um 18:00 Uhr die heutige Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Ralf Greve stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

3 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Es liegen keine Anträge vor.

4 Genehmigung der Niederschrift anl. der Sitzung vom 05.11.2020

Einstimmig beschlossen Ja 9

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Photovoltaik Anlage Ilhorn" mit Vorhaben - und Erschließungsplan;

a. Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

b. Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

c. Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Vorlage: 0395/2020

SACHVERHALT / RECHTSLAGE; STELLUNGNAHME DES AMTES:

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Photovoltaik Anlage Ilhorn“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird das nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Verfahren durchgeführt.

Grundlage dafür ist der Ratsbeschluss vom 21.06.2018.

Es hat eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen dieser Beteiligungsschritte sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen, die vom beauftragten Planungsbüro Reinold, Rinteln, inhaltlich gesichtet und zu denen Abwägungs- und Beschlussvorschläge erarbeitet wurden.

Anlässlich der Fachausschusssitzung wird dazu vorgetragen.

Die Abwägungs- und Beschlussvorschläge wurden der Vorlage als Anlage und Bestandteil beigelegt.

Es wird vorgeschlagen, die eingegangenen Stellungnahmen und die damit verbundenen Abwägungs- und Beschlussvorschläge des Planungsbüros Reinold zur Kenntnis zu nehmen und zu beschließen, wenn die Beratungen nichts anderes ergeben.

Es wird weiter vorgeschlagen, den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung des Planentwurfes und der Entwurfsbegründung zu fassen.

Der Auslegungsbeschluss soll unter folgendem Vorbehalt gefasst werden:

Das Blendgutachten muss zum Ergebnis kommen, dass durch die kleinräumige Ergänzung der PV-Fläche im Entwurfsstand keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen erst dann durchgeführt werden, wenn das Blendgutachten diesen Nachweis erbringt.

Des Weiteren sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiter an der Planung beteiligt werden.

HAUSHALTSMÄSSIGE BEURTEILUNG:

Die Planungskosten werden vom Antragsteller getragen.
Eine entsprechende Vereinbarung wurde darüber geschlossen.

BGM Brunkhorst gibt einleitende Worte zum Stand des Verfahrens. Er bittet Herrn Reinold vom Planungsbüro Reinold, die eingegangenen Stellungnahmen zu erläutern.

Herr Reinold erläutert, dass es kaum Stellungnahmen mit relevanten Auswirkungen gegeben hat. So hat die Bundeswehr auf eine maximale Höhe von 20 m für Bauobjekte hingewiesen. Der Landkreis Heidekreis hat dagegen weitere Forderungen eingebracht, so dass die Schutzmaßnahmen aus dem vorhergehenden B-Plan (Einfriedung/Begrünung) erhalten bleiben müssen. Dieses wurde vom Planungsbüro Reinold mit eingearbeitet und auch ein weiteres Blendgutachten für die veränderte Aufstellung der Modultische beauftragt. Daher kann der Auslegungsbeschluss mit dem Hinweis auf das Blendgutachten gefasst werden.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:

Zu a.

Die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB werden nach Abwägung der einzelnen Belange untereinander und gegeneinander zur Kenntnis genommen und gemäß der als Anlage und Bestandteil beigelegten Textbeiträge und Beschlussvorschläge vom Planungsbüro Reinold, Rinteln, beschlossen.

Zu b.

Die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Abwägung der einzelnen Belange untereinander und gegeneinander zur Kenntnis genommen und gemäß den als Anlage und Bestandteil beigelegten Textbeiträgen und Beschlussvorschlägen vom Planungsbüro Reinold, Rinteln, beschlossen.

Zu c.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes und der Entwurfsbegründung wird unter der Voraussetzung gefasst, dass das Blendgutachten zum Ergebnis kommt, das durch die kleinräumige Ergänzung der PV-Fläche im Entwurfsstand keine nachbarlichen oder öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung erst dann durchzuführen, wenn das Blendgutachten diesen Nachweis erbringt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiter an der Planung beteiligt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 9

- 6 24. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Behningen;**
a. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
b. Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
c. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 0435/2020

SACHVERHALT / RECHTSLAGE; STELLUNGNAHME DES AMTES:

Frau Frauke Arning, derzeit wohnhaft in Hamburg, hat für den im anliegenden Lageplan dargestellten Bereich die Ausweisung von Wohnbauflächen beantragt. Dazu ist es erforderlich, die Flächen in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen aufzunehmen und dann mit verbindlicher Bauleitplanung zu beplanen.

Beide Bauleitplanverfahren können zeitgleich durchgeführt werden.

Dazu soll ein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

HAUSHALTMÄSSIGE BEURTEILUNG:

Planungs- und Verfahrenskosten werden von der Antragstellerin getragen.

BGM Brunkhorst erläutert den Anwesenden den Sachverhalt der Beschlussvorlage.

Im Anschluss der Erläuterungen übergibt BGM Brunkhorst das Wort an Herrn Reinold.

Dieser führt beginnend aus, dass er mit seinem Vortrag den Tagesordnungspunkt 6 und 7 erläutern wird. Es sind zwei verschiedene planungsrechtliche Vorgänge, die inhaltlich aber ähnlich bzw. identisch sind. Um das Vorhaben umsetzen zu können, war es wichtig, das Gebiet an die bestehende Bebauung anzudocken und auch nicht zu groß zu wählen. Das festgelegte Plangebiet ergibt sich aus der Optimierung der Rahmenbedingungen.

Ausschussmitglied W. Lindenberg äußert sich im Anschluss, dass die Ausführung schlüssig ist.

Ausschussmitglied B. Delventhal findet es ebenfalls positiv, dass jetzt auch in den Ortschaften nach Möglichkeiten für Bauland gesucht wird. Sie führt auch an, dass die früheren „Nein“ aus den Ortschaften Behningen und Grauen nicht als gegeben hingenommen, sondern nach Lösungen gesucht wurden.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:

Zu a.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen für die Ausweisung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Behningen wird gefasst.

Das Plangebiet erstreckt sich auf den im Lageplan dargestellten Bereich, der Teil dieser Beschlussfassung ist.

Zu b.

Es wird beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Zu c.

Es wird beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9

**7 Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Ortschaft Behningen
Vorlage: 0436/2020**

SACHVERHALT / RECHTSLAGE; STELLUNGNAHME DES AMTES:

Mit Schreiben vom 14.11.2020 hat Frau Frauke Arning aus Hamburg die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung für den im anliegenden Lageplan dargestellten Bereich beantragt.

Grundlage für die Aufstellung einer Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist der bereits geplante Bereich und der neu zu überplanende Bereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen, welcher durch das 24. Änderungsverfahren in den FNP aufgenommen werden soll.

Die satzungsrechtlichen Planungsinstrumentarien dienen einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ und behutsamen Eigenentwicklung in der Ortschaft Behningen.

Bei der Aufstellung der Klarstellungssatzung und der Ergänzungssatzung ist das Verfahren anzuwenden, das auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen anzuwenden ist.

Es wird vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

HAUSHALTSMÄSSIGE BEURTEILUNG:

Planungs- und Verfahrenskosten werden von der Antragstellerin getragen.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:

Zu a.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird für die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich in der Ortschaft Behningen beschlossen.

Das Plangebiet erstreckt sich auf den im Lageplan dargestellten Bereich, der Teil dieser Beschlussfassung ist.

Zu b.

Es wird beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Zu c.

Es wird beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Hinweis:

Ausschussvorsitzender Ralf Greve hat im Anschluss zu Top 6 über Top 7 abstimmen lassen.

Einstimmig beschlossen Ja 9

8 Verschiedenes

Aus den Reihen der Zuhörer stellt OV U. Baden aus Gilmerdingen die Frage, warum es im Neuenkirchener Baugebiet „Am Apfelgarten“ die Möglichkeit der Spekulation gibt. Er hat die Information, dass dort nur Eigenheime errichtet werden dürfen, dort aber mehr als die Hälfte der Objekte für Vermietungen oder Verkäufe gebaut werden.

BGM Brunkhorst antwortet darauf, dass die Grundstücksspekulation dahingehend unterbunden wird, dass in den Kaufverträgen privatrechtlich ein Bauzwang von zwei Jahren vereinbart sei. Eine unbebaute Veräußerung sei nur möglich, wenn die Gemeinde vom eingetragenen Vorkaufsrecht keinen Gebrauch mache.

Ausschussmitglied M. Stein sieht die Vorgehensweise als sinnvoll an, sieht es aber eher so, dass mehr Eigennutzer als Vermieter Häuser bauen würden.

Hierauf sagt BGM Brunkhorst, dass es auch in Neuenkirchen eine gestiegene Nachfrage zu Mietwohnungen gibt und dieser auch Rechnung getragen werden muss.

Ausschussmitglied Möhlmann würde es begrüßen, wenn neu gebaute Häuser nicht sofort verkauft werden.

9 Schließung der Sitzung

Ausschussvorsitzender Ralf Greve schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 18:35 Uhr und bedankt sich bei allen Teilnehmern für die Mitarbeit.

Neuenkirchen, den 29.12.2020