



PROTOKOLL

Sitzung des Bauausschusses, (BA/014/2016)
am Dienstag, dem 20.09.2016,
29643 Neuenkirchen, Kirchstraße 9, Schröers-Hof im Vierständlerhaus

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 17:20 Uhr

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Änderung und Ergänzung der Tagesordnung
4. Genehmigung der Niederschrift vom 08.08.2016
5. 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen zur Fläche 15.6 Photovoltaik Ilhorn;
Vorlage: 0127/2016
 - 5.1. Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - 5.2. Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
6. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 27 - Fuhrenkämpe - in der Ortschaft Neuenkirchen und 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen
Vorlage: 0117/2016
 - 6.1. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 - 6.2. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Entwurfsbegründung zur 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
7. Verschiedenes
8. Schließung der Sitzung

Bürgermeister

Herr Carlos Brunkhorst

Stellvertretender Vorsitzender

Herr Reinhard Schlumbohm

Mitglieder

Herr Michael Bluhm

Herr Wilfried Ehlers

Frau Annegret Freytag

Herr Wilhelm Lindenberg

Herr Hartmut Maaß

Herr Thorsten Möhlmann

Stellvertretende Mitglieder

Herr Thomas Bammann

Frau Birte Delventhal

Vertretung für Herrn Thorsten Stein

Vertretung für Herrn Hans-Joachim Cordes

Allgemeine Vertreterin

Frau Ira Brooks

Protokollführung

Herr Bernd Pomian

Gäste

Herr Dipl.-Ing. Matthias Reinold

Es fehlten:

Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht

Herr Hans-Dietrich Witte

Entschuldigt

1 Eröffnung und Begrüßung

Der stellv. Ausschussvorsitzende R. Schlumbohm eröffnet um 16.00 Uhr die heutige Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die anwesenden Damen und Herren.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Stellv. Ausschussvorsitzender R. Schlumbohm stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

3 Änderung und Ergänzung der Tagesordnung

Eine Änderung und/oder Ergänzung der Tagesordnung wird nicht vorgenommen.

4 Genehmigung der Niederschrift vom 08.08.2016

Die Niederschrift der Sitzung vom 08.08.2016 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja 8 Enthaltung 1

5 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen zur Fläche 15.6 Photovoltaik Ilhorn; Vorlage: 0127/2016

Für die Teilfläche 15.6 ist im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes das Verfahren nach dem Baugesetzbuch bis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Eine Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise hat nicht mehr stattgefunden, weil der Landkreis Heidekreis Bedenken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Fläche vorgetragen hat.

Der Verwaltungsausschuss hat darauf in einem Umlaufbeschluss entschieden, diese Fläche zurückzustellen und in einem anderen Planänderungsverfahren fortzuführen.

Die Gründe der Regionalplanung des Landkreises Heidekreis, auf eine Ausweisung für Photovoltaik zu verzichten, sind so zur Zeit rechtlich nicht haltbar, so dass Herr Jacobs seinen Antrag auf Ausweisung dieser Fläche aufrecht erhält.

In der Rechtsfolge der Verfahrensschritte hat die Gemeinde Neuenkirchen nunmehr über die eingegangenen Anregungen und Hinweise zu beraten und zu beschließen.

Das beauftragte Planungsbüro Reinold, Rinteln, hat die eingegangenen Stellungnahmen inhaltlich gesichtet und entsprechende Abwägungs- und Beschlussvorschläge erarbeitet.

Anlässlich der Fachausschusssitzung wird dazu vorgetragen.

Die Abwägungs- und Beschlussvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage und Bestandteil beigefügt.

Die Verwaltung schlägt vor, 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.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu fassen.

HAUSHALTMÄSSIGE BEURTEILUNG:

Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2016 unter Produktkonto 51100.443155 zur Verfügung. Die Planungskosten werden der Gemeinde Neuenkirchen gemäß Kostenübernahmeerklärung vom Antragsteller erstattet.

Herr Reinold trägt vor, dass seinerzeit diese Teilfläche aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes herausgenommen wurde, weil nach Mitteilung des Landkreises Heidekreis eine Beplanung der Fläche nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar war. Nachdem sich weitere Behörden und Stellen mit diesem Thema auseinandergesetzt haben, wurde festgestellt, dass durchaus eine Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und eine Beplanung der Fläche im Planungsermessen der Gemeinde Neuenkirchen liegt.

Anschließend erläutert Herr Reinold an Hand von Kartenmaterial die Planungsflächen der Hofstelle.

Es entsteht eine Diskussion mit einer Fragestellung, ob die PV-Fläche der vorherigen Planung mit der jetzigen Planungsfläche in etwa identisch ist. Das wird von Herrn Reinold bestätigt.

Nach den Fragen der Kosten wird geantwortet, dass die Planungskosten im vollen Umfange vom Antragssteller an die Gemeinde Neuenkirchen zu erstatten sind.

BESCHLUSSVORSCHLAG/EMPFEHLUNGSBESCHLUSS.

Zu 1.

Die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Abwägung der einzelnen Belange untereinander und gegeneinander gemäß der als Anlage und Bestandteil beigefügten Textbeiträge und Beschlussvorschläge vom Planungsbüro Reinold, Rinteln, beschlossen.

Zu 2.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes und der Entwurfsbegründung wird beschlossen.

5.1 Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

einstimmig beschlossen Ja 9

5.2 Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

einstimmig beschlossen Ja 9

6 Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 27 - Fuhrenkämpe - in der Ortschaft Neuenkirchen und 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen
Vorlage: 0117/2016

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 27 - Fuhrenkämpe - in der Ortschaft Neuenkirchen gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Des Weiteren hat der Rat den Beschluss über die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu der vorgenannten Bauleitplanung gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Beabsichtigt ist, auf dem gemeindeeigenen Grundstück der Flur 4, Flurstück 318/22 der Neubau eines Kindergartens.

Der betroffene Planbereich ist im anliegenden Lageplan jeweils für die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt.

Die Fläche soll künftig als Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten/Kinderkrippe“ festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung ist der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzupassen.

Um im formellen Bauleitplanverfahren zügig voranzukommen, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Dieses Verfahren erlaubt die sofortige öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Entwurfsbegründung und macht eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbehrlich.

Es wird vorgeschlagen, den formalrechtlichen Auslegungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 - Fuhrenkämpe - und für die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu fassen und parallel das formalrechtliche Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

HAUSHALTSMÄSSIGE BEURTEILUNG:

Die Kosten der Bauleitplanung stehen im Rahmen der Ansätze für die Gesamtmaßnahme zur Verfügung.

Der stellv. Ausschussvorsitzende R. Schlumbohm erinnert an die Option der Pfarrscheune, die sich im Eigentum der Kirchengemeinde befindet und bittet hier um den aktuellen Sachstand.

BGM Brunkhorst erläutert dazu, dass sich Familie Kremser zurzeit bemüht, Fördermittel für den Aus- und Umbau der Pfarrscheune zu bekommen. Eine Zusage hierüber liegt allerdings zurzeit noch nicht vor.

Familie Kremser hat in Aussicht gestellt, der Gemeinde Neuenkirchen Mietraum auf 10 Jahre zur Verfügung zu stellen. Ein Angebot darüber soll in schriftlicher Form folgen.

Der Mietpreis ist abhängig von dem zugesagten Fördermittel.

Im Anschluss an die Ausführungen des Bürgermeisters trägt Herr Reinold an Hand von Kartenmaterial die Bauleitplanung in der Kabenstraße vor.

In diesem Zusammenhang erwähnt er, dass der Natur- und Artenschutz geprüft wurde und Berücksichtigung finden wird. Als Ausgleichsmaßnahmen wird Wald durch Wald ersetzt. Für den Artenschutz werden diverse Nistkästen für Vögel und Fledermäuse angebracht.

Eine externe Kompensationsfläche wird noch geprüft und abgestimmt.

Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert, sondern nur berichtigt werden. Der Bebauungsplan lässt eine großzügige Bebauung und Bebauungsentwicklung auf dem Grundstück zu. Erschließungsaussagen über Ein- und Ausfahrten sind berücksichtigt.

Auf die Frage nach der Kompensationsfläche antwortet BGM Brunkhorst, dass hier die Naturschutzstiftung Heidekreis involviert wurde. Es handelt sich dabei um eine Fläche, die der Aufforstung zur Verfügung steht.

Im Ausschuss wird die Meinung vertreten, dass die Kosten eines Neubaus mit den Kosten einer Anmietung auf dem Kirchengelände verglichen werden sollen.

Die Verwaltung wird gebeten, diesen Kostenvergleich zeitnah vorzulegen.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:

1.)

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 27 - Fuhrenkämpe - in der Ortschaft Neuenkirchen gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

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

2.)

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Entwurfsbegründung zur 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

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

6.1 Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

einstimmig beschlossen Ja 8 Enthaltung 1

6.2 Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Entwurfsbegründung zur 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

einstimmig beschlossen Ja 8 Enthaltung 1

7 Verschiedenes

BGM Brunkhorst informiert den Bauausschuss über einen Bauantrag von Frau S. Brockmann, Hauptstraße 9, Neuenkirchen. Frau Brockmann beantragte die Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes zu einer Spielhalle.

Die Gemeinde Neuenkirchen hat ihr Einvernehmen zum Bauantrag nicht erteilt. Eine vollständige Bestätigung einer gesicherten Erschließung konnte seitens der Verwaltung nicht vorgenommen werden, da die Zufahrt zum betroffenen Grundstück nicht gewährleistet ist. Der Antrag sieht eine Zuwegung über das Grundstück der Volksbank Lüneburger Heide eG, Filiale Neuenkirchen, vor. Für die Antragstellerin besteht zurzeit kein eingetragenes Recht zur Überfahrt des Grundstückes. Damit kann auch die erforderliche Anzahl an Einstellplätzen nicht nachgewiesen werden.

Auch aus städtebaulichen Gründen ist zu prüfen, ob diese Art von baulicher Nutzung durch sog. Vergnügungsstätten im Ortskern gewünscht ist. Ggfls. Ist die Anpassung der Bauleitplanung erforderlich. Der Bauausschuss und der Ortsrat Neuenkirchen sind im Falle einer Beschlussfassung zu beteiligen.

Herr Reinold ergänzt, dass Spielhallen Vergnügungsstätten sind und die Gemeinde steuernd über Bauleitplanung eingreifen kann. Ein Bebauungsplan kann über die Art der baulichen Nutzung geändert werden, um Spielhallen auszuschließen.

Ein „Ich will das nicht“ reicht rechtlich jedoch nicht aus. Wenn man eine Änderung des Bebauungsplanes vornehmen möchte, um in der Ortsmitte Spielhallen auszuschließen, muss man sich weiträumige Bereiche akribisch ansehen, um möglicherweise dort Spielhallen zuzulassen. Eine pauschalierte Nichtzulassung von Spielhallen ist rechtlich nicht möglich und damit planungsrechtlich unzulässig.

BGM Brunkhorst schlägt vor, dass die Gemeinde das Steuerungsinstrument der Bauleitplanung nutzen sollte, um Alternativstandorte auszuweisen, z. B. in Gewerbegebieten.

Diese Meinung wird von sich zu Wort meldenden Mitgliedern des Bauausschusses geteilt und begründet bestätigt.

Nach der Frage des nächsten Verfahrensschrittes antwortet Herr Reinold, dass ein Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplanes und ein Beschluss für eine Zurückstellung eines Baugesuches erforderlich ist.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

8 Schließung der Sitzung

Stellv. Ausschussvorsitzender R. Schlumbohm schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 17.20 Uhr und bedankt sich bei allen Teilnehmern für die Mitarbeit.

(C. Brunkhorst)
Bürgermeister

(B. Pomian)
Protokollführung