

## Niederschrift

über den öffentlichen Teil der Sitzung  
des Bauausschusses (Gemeinde Schacht-Audorf) am Dienstag, 21. Februar 2017,  
im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes in 24790 Schacht-Audorf, Kieler Str. 25

---

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 20:15 Uhr

Gesetzliche Mitgliederzahl: 7

davon anwesend: 7

Anwesend sind:

a) stimmberechtigt:

### **Ausschussvorsitzender**

Manfred Dresen

### **Ausschussmitglieder**

Martin Kurowski

Jens Thies

Horst Köller

Manfred Peters

Jürgen Rettstadt

### **stellv. Ausschussmitglied**

Frank Bergmann

b) nicht stimmberechtigt:

### **Gäste**

Sabrina Jacob bis TOP 6

Fred Konrad Straub

Herr Moder vom Büro BCS GmbH zu TOP 5

Herr Steenbock von GEKOM zu TOP 6 - 7

Frau Steenbock-Dewenter von GEKOM zu TOP 6 - 7

Frau Bales vom Büro WVK zu TOP 9

### **Leitender Verwaltungsbeamter**

Torsten Eickstädt

### **Verwaltung**

Jördis Behnke bis TOP 11

### **Protokollführer**

Marc Nadolny

Der Vorsitzende Manfred Dresen eröffnet die Sitzung um 17:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

Der Vorsitzende stellt fest, dass zu dieser Sitzung mit Einladung vom 09.02.2017 form- und fristgerecht unter Mitteilung der Tagesordnung eingeladen wurde. Tag, Ort und Stunde der Sitzung sind öffentlich bekannt gemacht worden. Gegen die ordnungsgemäße Einladung werden keine Einwendungen erhoben. Er stellt weiterhin fest, dass der Bauausschuss aufgrund der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig ist.

## **TAGESORDNUNG:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Beschlussfassung über die Tagesordnung und über die in nicht öffentlicher Sitzung zu behandelnden Tagesordnungspunkte
2. Verpflichtung eines bürgerlichen Ausschussmitglieds
3. Einwohnerfragestunde
4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.11.2016
5. Beratung und Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 25 „Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof“ (Aufstellungs- sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) BA8-2/2017
6. Beratung und Beschlussfassung über den Erlass einer Erschließungsbeitragssatzung BA8-3/2017
7. Beratung und Beschlussfassung über die Neufassung der Straßenbaubeitragssatzung BA8-4/2017
8. Sachstandsbericht über die Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 26 „Gastronomie am NOK-Fähranleger“ BA8-5/2017
9. Beratung und Beschlussfassung über die Erschließung des B-Planes Nr. 24 „Königsberger Straße Süd“, Vorstellung des Bauentwurfs durch das Planungsbüro BA8-6/2017
10. Bericht der Amtsverwaltung
11. Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden, Anfragen der Ausschussmitglieder

### **Nicht öffentlicher Teil**

12. Grundstücksangelegenheiten - Beratung und Beschlussfassung über eine einmalige Abstandszahlung an den Schrebergartenverein für Flächen zum B-Plan 24 BA8-7/2017
13. Beratung und Beschlussfassung über Vorbescheids- und Bauanträge
14. Bericht der Amtsverwaltung
15. Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden, Anfragen der Ausschussmitglieder

## **TOP 1.: Beschlussfassung über die Tagesordnung und über die in nicht öffentlicher Sitzung zu behandelnden Tagesordnungspunkte**

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt die Durchführung der Sitzung mit der vorstehenden Tagesordnung sowie die Behandlung der Tagesordnungspunkte 12 - 15 in nichtöffentlicher Sitzung, da gem. § 46 Abs. 8 GO berechnigte Interessen Einzelner bzw. gem. § 46 Abs. 8 GO überwiegende Belange des öffentlichen Wohls es erfordern.

### Abstimmungsergebnis:

7 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Stimmenthaltungen, 0 befangen

### **TOP 2.: Verpflichtung eines bürgerlichen Ausschussmitglieds**

Der Vorsitzende Manfred Dresen verpflichtet Herrn Manfred Peters als bürgerliches Mitglied im Bauausschuss per Handschlag auf die gewissenhafte Erfüllung seiner Obliegenheiten sowie zur unparteiischen Ausübung seiner Tätigkeit und Verschwiegenheit.

### **TOP 3.: Einwohnerfragestunde**

Ein Anwesender informiert sich, warum die Bürger nicht früher informiert werden, bevor eine Planung für das Grundstück Ecke Am Urnenfriedhof / Sandkoppel (B-Plan Nr. 25) entwickelt wird.

Hierzu wird erklärt, dass schon die erfolgte schriftliche Information der Anlieger eine freiwillige Leistung der Gemeinde war, rechtlich besteht erst ein Anspruch der Anlieger im Rahmen der Auslegung des Planentwurfs.

Zur Frage, was im B-Plan Nr. 25 geplant wird, informieren der Architekt Herr Straub und Herr Schmelter von der Pflege Lebensnah über das Projekt, insbesondere die ca. 12 Wohnungen für Demenzkranke und weitere barrierefreie Wohnungen sowie die Größe des Baukörpers.

Auf Nachfrage wird erklärt, dass die Pflegegrade der Demenzkranken bei 3 – 5 liegen werden. Eine Sicherung des Areals durch einen hohen Zaun ist nicht vorgesehen, die Betreuung erfolgt durch entsprechendes Fachpersonal.

Zur Frage, warum die Gemeinde nicht selbst weitere günstige Wohnungen auf der Fläche baut, wird der Hinweis gegeben, dass die Gemeinde schon ca. 80 Wohnungen besitzt und es zzt. nicht die kommunale Zielsetzung ist, dieses zu erweitern.

### **TOP 4.: Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.11.2016**

Es werden keine Einwendungen gegen die Niederschrift vom 29.11.2016 erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

### **TOP 5.: Beratung und Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 25 "Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof" (Aufstellungs- sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)**

Dem Ausschuss liegt eine Beschlussvorlage mit der Darstellung des Sachverhaltes, den finanziellen Auswirkungen sowie einem Beschlussvorschlag vor.

Herr Moder vom Büro BCS GmbH erläutert die planungsrechtlichen Festsetzungen und die geplante Nutzung. Herr Straub informiert als Architekt des Investors über die geplanten Gebäudebereiche mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Insbesondere sind auch barrierefreie Wohnungen für den allgemeinen Wohnungsmarkt vorgesehen.

Bedenken werden geäußert, wenn Parkplätze für die Wohnanlage zwischen oder neben den Wohnblocks in der Sandkoppel entstehen, weil Gärten wegfallen könnten und zusätzlicher

Lärm entsteht. Die Bürgermeisterin gibt vorsorglich den Hinweis, dass hierzu auch noch keine Beschlüsse gefasst wurden.

Beschluss:

Es wird beschlossen:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2015 zum damaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof“ wird aufgehoben. Ebenso wird die zu diesem Zweck veröffentlichte Bekanntmachung vom 16.12.2015 (Bekanntmachungsblatt 47/2015 vom 18.12.2015) für ungültig erklärt.
2. Für das Gebiet südlich der „Friedrich-Ebert-Straße“, nördlich der Straße „Sandkoppel“, westlich der Straße „Am Urnenfriedhof“ und östlich des sich in der Straße „Sandkoppel“ befindlichen Wendehammers, betreffend die Flurstücke 18/12 und 18/53, Flur 6, in der Gemarkung Schacht-Audorf, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof“ aufgestellt. Es wird das Planungsziel verfolgt, eine Wohnanlage anzubieten mit betreutem Wohnen und Wohngruppen für demenzkranke Menschen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13 a BauGB.
3. Der neue Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes sowie der Mitwirkung im Verfahren wurde die Building Complete Solutions GmbH aus Rendsburg durch den Investor beauftragt.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 13 a BauGB abgesehen.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“ für das Gebiet südlich der „Friedrich-Ebert-Straße“, nördlich der Straße „Sandkoppel“, westlich der Straße „Am Urnenfriedhof“ und östlich des sich in der Straße „Sandkoppel“ befindlichen Wendehammers, betreffend die Flurstücke 18/12 und 18/53, Flur 6, in der Gemarkung Schacht-Audorf, und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
7. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

7 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Stimmenthaltungen, 0 Befangen

## **TOP 6.: Beratung und Beschlussfassung über den Erlass einer Erschließungsbeitragssatzung**

Dem Ausschuss liegt eine Beschlussvorlage mit der Darstellung des Sachverhaltes, den finanziellen Auswirkungen sowie einem Beschlussvorschlag vor. Herr Steenbock erläutert die Änderungen zwischen der bestehenden Satzung von 1995 und dem vorliegenden Satzungsentwurf. Hinsichtlich der Eckgrundstücksregelung wird beraten, ob sie der Formulierung der im Entwurf vorliegenden Straßenbaubeitragssatzung angepasst werden soll.

### **Beschluss:**

Es wird die vorgelegte Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) der Gemeinde Schacht-Audorf beschlossen.

Verwaltungsseitig wird noch bis zur Sitzung der Gemeindevertretung geprüft, ob eine Angleichung der Regelung für Eckgrundstücke in § 5 Abs. 9 analog zum Entwurf der neuen Straßenbaubeitragssatzung erfolgen soll.

### **Abstimmungsergebnis:**

7 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Stimmenthaltungen, 0 befangen

## **TOP 7.: Beratung und Beschlussfassung über die Neufassung der Straßenbaubeitragssatzung**

Dem Ausschuss liegt eine Beschlussvorlage mit der Darstellung des Sachverhaltes, den finanziellen Auswirkungen sowie einem Beschlussvorschlag vor. Herr Steenbock erläutert die Änderungen zwischen der bestehenden Satzung von 2009 und dem vorliegenden Satzungsentwurf.

Auf Nachfrage wird erklärt, dass eine Beitragserhebung grundsätzlich nur innerhalb des eigenen Gemeindegebietes zulässig ist. Bei direkt anliegenden Straßenflächen, die nicht zum eigenen Gemeindegebiet gehören, besteht laut Herrn Steenbock für die Belegenheitsgemeinde nur die Möglichkeit, durch eine öffentlich rechtliche Vereinbarung das Recht zur Beitragserhebung von der Nachbargemeinde übertragen zu bekommen. Die jeweiligen Satzungen der beteiligten Gemeinden müssen dann aber auch die betreffenden Flächen entsprechend erfassen.

Weiter erfolgen von Herrn Steenbock Erläuterungen zu wiederkehrenden Beiträgen.

### **Beschluss:**

Eine Beschlussfassung über die Neufassung der Straßenbaubeitragssatzung wird auf eine der nächsten Bauausschusssitzungen verschoben.

Zunächst sollen die geplanten Beratungen und Beschlussfassungen im Zusammenhang mit möglichen Konsolidierungsmaßnahmen des gemeindlichen Haushalts im Finanzausschuss abgewartet werden. Die weitere Entwicklung der Neufassung einer Straßenbaubeitragssatzung soll im Lichte dieses Prozesses erfolgen. Dazu gehört ggf. auch die Überlegung zur Einführung von wiederkehrenden Beiträgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

7 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Stimmenthaltungen, 0 befangen

**TOP 8.: Sachstandsbericht über die Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 26  
"Gastronomie am NOK-Fähranleger"**

Dem Ausschuss liegt eine Sitzungsvorlage mit der Darstellung des Sachverhaltes vor.

Ergänzend hierzu erläutert Frau Behnke den aktuellen Planungsstand und teilt mit, dass zwischenzeitlich die Aufträge für die Vermessung der Fläche und die Erstellung eines Höhenplanes erteilt wurden.

**TOP 9.: Beratung und Beschlussfassung über die Erschließung des B-Planes  
Nr. 24 "Königsberger Straße Süd", Vorstellung des Bauentwurfs durch  
das Planungsbüro**

Dem Ausschuss liegt eine Beschlussvorlage mit der Darstellung des Sachverhaltes, den finanziellen Auswirkungen sowie einem Beschlussvorschlag vor.

Frau Bales vom Büro WVK erläutert die geplanten baulichen Ausführungen. Sofern nach erfolgter Ausschreibung die Erschließungsarbeiten im Juni 2017 beginnen, wäre die Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2018.

Zum aktuellen Stand der tatsächlichen und geplanten Höhe der Aufwendungen und Erträge der Erschließungsmaßnahme gibt der LVB einen kurzen Sachstand ab. Es besteht zum jetzigen Zeitpunkt die begründete Sorge, dass die Erträge die Aufwendungen nicht erreichen werden. Tatsächliche Kosten liegen allerdings erst vor, wenn die Ausschreibung erfolgt ist. Eine tabellarische Übersicht der Aufwendungen und Erträge wird die Amtsverwaltung bis spätestens zur Sitzung der Gemeindevertretung erarbeiten und vorlegen.

Trotzdem soll der Erschließungsplaner spätestens bis zu Sitzung der Gemeindevertretung sämtliche Möglichkeiten mit Einsparpotentialen prüfen und bewerten.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, die tiefbauliche Erschließung des B-Plans 24 „Königsberger Straße Süd“ wie vorgestellt durchzuführen.

Mit Rücksicht auf die deutlich gestiegenen Kosten der Erschließung soll das Ingenieur-Büro die geplante Erschließungsmaßnahme bis zur Sitzung der Gemeindevertretung auf sämtliche Einsparpotentiale überprüfen. Das Ergebnis der Überprüfung ist in der Sitzung der Gemeindevertretung darzustellen und zu erläutern.

Die zusätzlich erforderlichen Mittel werden im Rahmen des 1. Nachtragshaushaltes für das Jahr 2017 bereitgestellt.

Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, nach Vorliegen der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen sowie erfolgter Ausschreibung dem günstigsten Bieter den Auftrag zu erteilen.

Daneben beschließt der Ausschuss im Rahmen seiner Ermächtigung nach § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung, dass die Bürgermeisterin aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und mit Rücksicht auf die naturschutzrechtliche Schutzfrist umgehend den Auftrag für die Rodung bzw. Wiederaufforstung im Bereich des B-Planes Nr. 24 (Gemarkung Schacht-Audorf, Flurstücke 3/13 und 7/20 der Flur 2) und der Waldflächen am Dörpsee (Gemarkung Schülldorf, Flurstück 6/8 der Flur 4,) erteilen darf.

Nach überschlägigen Schätzungen der Verwaltung soll der Aufwand in Abstimmung mit dem Revierförster für beide Flächen 5.000 EUR nicht übersteigen. Im Bereich der Flächen am Dörpsee wird darüber hinaus eine Kostenbeteiligung der Tennet angestrebt, die zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht gesichert ist.

Abstimmungsergebnis:

7 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen, 0 befangen

**TOP 10.: Bericht der Amtsverwaltung**

Der LVB teilt mit, dass mit Erlass vom 30.01.2017 die Genehmigung der Neuaufstellung des F-Plans der Gemeinde Schacht-Audorf eingegangen ist.

Dem Ausschuss wird berichtet, dass die Gemeinde nun für ihr gesamtes Gemeindegebiet über eine aktuelle Kartierung des Vegetationsbestandes verfügt. Zwischenzeitlich wird an diejenigen, die zur Fortschreibung des Landschaftsplans eine Stellungnahme abgegeben haben, eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis gesandt. Das jetzt vollständige Planwerk (Teilfortschreibung und Exklaven) wird der UNB zur Feststellung (vgl. Genehmigung) vorgelegt. Anschließend wird der neue Landschaftsplan bekannt gegeben.

Zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 21 „Stellplatz- und Hallenanlage an der Hüttenstraße“ wird informiert, dass es bislang vom Vorhabenträger keine Rückmeldung über einen positiven Beschluss des Gesellschafterausschusses gab. Dieser ist eine zwingende Voraussetzung für die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages und des anschließenden Satzungsbeschlusses. Das Verfahren ruht deshalb weiterhin.

**TOP 11.: Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden, Anfragen der Ausschussmitglieder**

Der Vorsitzende weist auf die Begehung der Feuerwehr im Hinblick auf Brandschutzmaßnahmen am Gebäude in der Hüttenstraße 6 hin. Das Protokoll der Feuerwehr soll angefordert werden.

Beim Wohnmobilstellplatz wurde von einem Anwohner die Errichtung einer Straßenlampe im Einmündungsbereich gewünscht. Dies könnte ggf. mit der Errichtung eines Abbiegers zur gegenüberliegenden Straßenseite geprüft werden.

Der Vorsitzende Manfred Dresen bedankt sich für die Mitarbeit und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:00 Uhr.

**Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung:**

Im Anschluss an den nichtöffentlichen Teil der Sitzung stellt der Vorsitzende die Öffentlichkeit wieder her und gibt die gefassten Beschlüsse aus nicht öffentlicher Sitzung bekannt. Unter TOP 12 wurde über Abstandszahlungen an den Schrebergartenverein und unter TOP 13 über verschiedene Bauanträge beraten und beschlossen.

Er schließt die Sitzung um 20:15 Uhr.

gez. Dresen  
Manfred Dresen  
(Der Vorsitzende)

Osterröfeld, 09.03.2017

gez. Nadolny  
Marc Nadolny  
(Protokollführung)