



Wahlperiode 2018-2023

Niederschrift mit 7 Anlagen

11. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Schashagen

Sitzungstermin: Donnerstag, 11.02.2021

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 20:30 Uhr

Ort, Raum: Mehrzweckhalle, Rettiner Weg, Merkendorf, 23730 Schashagen

Anwesende, stimmberechtigt:

Herr Dirk Gacz manga	Mitglied, Ausschussvorsitzender	
Herr Rüdiger Wagner	Mitglied, stellv. Ausschussvorsitzender	
Herr Hinrich Behrens	Mitglied, Ausschuss	
Herr Rainer Holtz	Mitglied, Ausschuss	Vertretung für: Frau Isabell von Ludowig
Herr Wolfgang Kopp	Mitglied, wählbarer Bürger	
Herr Heinrich Sager	Mitglied, wählbarer Bürger	
Herr Tim-Ole Wulf	Mitglied, Ausschuss	

Anwesende, nicht stimmberechtigt:

Frau Eike Cleven	Verwaltung/Protokollführung
Herr Andreas Nagel	externer Fachberater, Planungsbüro OH
Herr Matis	Externer Fachberater, Seeger Müller & Partner Architekten
Herr Meier-Schomburg	Planung kompakt Landschaft
Frau Nina Mietschke	Gemeindevertreter/in z.K.
Herr Sönke Schaper	Gemeindevertreter/in z.K.
Herr Rolf Willert	Stellvertretendes Mitglied

Abwesende:

Frau Isabell von Ludowig	Gemeindevertreter/in
--------------------------	----------------------

Tagesordnung:

(öffentlich)

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Genehmigung der Tagesordnung sowie Ergänzungs- und Änderungsanträge zur Tagesordnung einschließlich der Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von einzelnen Tagesordnungspunkten
2. Feststellung der Niederschrift zur Sitzung vom 10.11.2020
3. Anfragen und Mitteilungen
4. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Betriebsgelände der Firma Gollan
hier: Abwägungen nach Auslegung und Satzungsbeschluss
Vorlage: VO/2021-0159/037
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 in Bliesdorf - aktueller Sach- und Planungsstand zum geplanten Familotel
Vorlage: VO/2021-0162/037
6. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ferienhausgebiet Brodau
hier: Abwägungen und erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: VO/2021-0158/037
7. Vorkaufsrechtsatzung "Grundstück ehem. Brodauer Mühle"
Vorlage: VO/2021-0163/037
8. Ortsentwicklungskonzept
Vorlage: VO/2021-0161/037

Protokoll:

(öffentlich)

TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Genehmigung der Tagesordnung sowie Ergänzungs- und Änderungsanträge zur Tagesordnung einschließlich der Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von einzelnen Tagesordnungspunkten

AV Herr Gaczmana begrüßt alle anwesenden Bauausschussmitglieder sowie die Gäste und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde.

Er informiert, dass TOP 7 (Bebauungsplan Nr. 35, Beusloe) von der Tagesordnung genommen werden müsse, da keine weiteren Unterlagen rechtzeitig vor der Sitzung eingegangen seien. Da es aktuell technische Probleme in Bezug auf den Vortrag zu TOP 4 gebe, würde er vorschlagen, TOP 5 vorzuziehen. Weitere Änderungen in Bezug auf die Tagesordnung ergehen nicht, sodann bringt AV Herr Gaczmana die Tagesordnung zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Zustimmung: 7)

TOP 2 Feststellung der Niederschrift zur Sitzung vom 10.11.2020

Zur Niederschrift vom 04.November 2020 kritisiert Herr Kopp, dass seine Anmerkung zum Gespräch des vom Bürgermeisters - ohne Beteiligung der Fraktionen - mit zwei Vorhabenträgern geführten Gesprächs zur Änderung des B-Plans Nr. 16 nicht protokolliert worden sei.

Weitere Anmerkungen ergehen nicht und die Niederschrift wird festgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 6 Ablehnung: 0 Enthaltung: 1

TOP 3 Anfragen und Mitteilungen

Es ergehen zu diesem Tagesordnungspunkt keine Wortbeiträge.

TOP 4 Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Betriebsgelände der Firma Gollan hier: Abwägungen nach Auslegung und Satzungsbeschluss Vorlage: VO/2021-0159/037

Herr Nagel vom Planungsbüro Ostholstein erhält das Wort zu diesem Tagesordnungspunkt. Er erläutert, dass die öffentliche Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 sowie die weitere TöB-Beteiligung im Rahmen des Verfahrens stattgefunden haben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen und Anregungen eingegangen. Diese sind der nachfolgenden Zusammenfassung- jeweils versehen mit den Abwägungsvorschlägen des planausschreibenden Büros- zu entnehmen:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Ministerium für Inneres, ländliche Räume ,Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein Abt. IV6 Landesplanung und ländliche Räume – vom 18.01.2021 / 18.01.2021

Die Gemeinde Schashagen beabsichtigt, in dem ca. 3,1 ha großen Gebiet „am südlichen Ortsrand von Beusloe, südlich der Dorfstraße“ die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 bezüglich der zulässigen Bauhöhe und überbaubaren Fläche zu ändern. Ziel der Planung ist die Nachverdichtung einer bestehenden Gewerbefläche. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die zu überplanende Fläche bereits als Gewerbefläche dar. Insofern entwickelt sich die Planung aus dem Flächennutzungsplan.

Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein vom 17. November 2020 - Amtsbl. Schl.-H. 1621) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt). Der Ortsteil Beusloe der Gemeinde Schashagen liegt im ländlichen Raum, verfügt nach den Festlegungen des Regionalplans über keine zentralörtliche Funktion und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Regionalplan II). Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenversorgung für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen, Ziff. 3.7 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2020. Durch die Planung sollen die Festsetzungen zur Bauhöhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche geändert werden.

Hierdurch soll die Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Betriebes planungsrechtlich ermöglicht werden.

Laut den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung, gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes unverändert fort.

Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken. Insbesondere wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Die Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 13.01.2021 bitte ich im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Zustimmung verbinde ich mit dem nachfolgenden Hinweis:

Um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlung zu verhindern, ist im Sinne von Kapitel 2.8 Ziffer 11 LEP 2010 bzw. Kapitel 3.10 Ziffer 7 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP jeglicher selbstständiger Einzelhandel bei der vorliegenden Planung im GE-Gebiet in den textlichen Festsetzungen auszuschließen. Muster für eine solche textliche Festsetzung und weitere Hinweise können dem angehängten Informationsblatt entnommen werden.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten

Anregungen für die besondere städtebauliche Begründung von textlichen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO

Allgemeine Begründung für den generellen Einzelhandelsauschluss:

Siehe Ziffern 2.4.1 (Abschnitt "Gewerbe- und Industriegebiete") und 3.4.4 des Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 1. August 1994.

Begründung für die Ausnahme "Verkaufsflächen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, aber keine Waren und Güter des täglichen Bedarfs":

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Begründung für die erweiterte Ausnahme "Verkaufsfläche Kfz. usw.":

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Gemeinsame Begründung:

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Muster für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan

1. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 qm Geschossfläche / alternativ 200/250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 qm / alternativ Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200/250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 qm Geschossfläche / alternativ ... qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1, 3. Spie- gelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden. Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.1 und 1.2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert. Aus Sicht der Gemeinde Schashagen ist eine Änderung bzw. Ergänzung nicht erforderlich.

2 Kreis Ostholstein – vom 13.01.2021 / 13.01.2021

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Bodenschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführter Fachdienst bittet um Berücksichtigung seiner Belange:

2.1 Bauordnung / Brandschutz

Überbaubare Flächen könnten durch Flächen für die Feuerwehr eingeschränkt werden. Die Löschwasserkapazität muss mindestens 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m betragen. Der Waldabstand im westlichen Geltungsbereich (siehe Ursprungsplanauszug in der Begründung) wurde noch nicht berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen im westlichen Geltungsbereich wurden aus dem Ursprungsplan übernommen.

2.2 Allgemeines

Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht gelangt. Es wird um Übersendung des Abwägungsergebnisses gebeten, wenn möglich per E-Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – vom 11.12.2020 / 11.12.2020

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4 Schleswig-Holstein Netz AG, Leitungsauskunft – vom 18.12.2020 / 18.12.2020

Reg.-Nr.: 412982: Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen. Anmerkungen: Achtung! Bitte informieren Sie sich bei dem Netzcenter, über den Stand der Verlegung der geplanten Leitungen, Anlagen. Ihre Anfrage wurde an das zuständige Netzcenter zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet. Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Abstimmungen in der Planungsphase wenden Sie sich bitte unter der angegebenen Tel.-Nr. auf dem Antwortschreiben und Angabe der Reg.-Nr. an das Netzcenter.

Anlagen: Merkblatt, Leitungsanfrage, MS_NS.pdf

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.

5 Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Pönitz – vom 21.12.2020 / 06.01.2021

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6 Keine Anregungen haben vorgebracht

1. Wasser- und Bodenverband Neustädter-Binnenwasser vom 11.01.2021 / 13.01.2021 -
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 - vom 15.12.2020 / 15.12.2020
3. Stadt Neustadt i. H - vom 14.12.2020 / 14.12.2020
4. Handwerkskammer Lübeck - vom 14.01.2021 / 15.01.2021
5. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein - vom 12.01.2021 / 18.01.2021

7 Keine Stellungnahme abgegeben

- AG der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein
- Amt Lensahn
- Amt Ostholstein-Mitte
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.
- Gemeinde Grömitz
- HanseWerk Natur GmbH
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume ,Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein Abt. IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebau-recht
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Abt. 7 Technischer Umweltschutz
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H Niederlassung Lübeck
- Naturschutzbund Deutschland, LV S-H. (NABU) e.V.
- Zweckverband Ostholstein
- Zweckverband Karkbrook

8 Öffentlichkeit

Es liegen keine Stellungnahmen vor.

Herr Nagel trägt vor, dass von öffentlicher Seite keine Einwendungen/Anregungen von Relevanz eingegangen seien (siehe oben). Von privater Seite seien gar keine Einwendungen/Anregungen eingegangen.

Seine Empfehlung laute daher, das Verfahren jetzt abzuschließen.

Anfragen zu diesem Tagesordnungspunkt ergehen nicht.

AV Herr Gaczmana bedankt sich bei Herrn Nagel, verliest den Beschlussvorschlag und geht sodann über in die Abstimmung.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Abwägungsvorschläge zu den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen nach Maßgabe der heutigen Beratungen und empfiehlt der Gemeindevertretung, diese als gemeindliche Abwägung zu beschließen.

Außerdem wird der Gemeindevertretung empfohlen, die hieraus resultierende Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Schashagen für ein Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Beusloe, südlich der Dorfstraße –Betriebsgelände Fa. Gollan-bestehend

aus Planzeichnung (A) und dem Text (B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung zu billigen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Zusätzlich ist anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die Begründung ins Internet unter der Adresse <https://www.amt-ostholstein-mitte.de/startseite/herzlich-willkommen/bauen-wohnen/bauleitplanung/rechtskraeftige-bebauungsplaene/> eingestellt ist und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Den eine Stellungnahme abgebenden Behörden und Privaten ist das Ergebnis mitzuteilen

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Zustimmung 7)

Anwesende Ausschussmitglieder: 7

Davon befangen nach § 22 GO: 0

TOP 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 in Bliesdorf - aktueller Sach- und Planungsstand zum geplanten Familotel Vorlage: VO/2021-0162/037

Herr Matis, aus dem Architektenteam Seeger Müller & Partner Berlin, trägt den aktuellen Planungsstand vor. Er legt dar, dass die Planungen zur Erweiterung des Ferienbauernhofes den Wünschen der Landesplanung und des Kreises Ostholstein entsprechend angepasst wurden und er jetzt sehr zuversichtlich sei, dass nicht nur der Kreis, welcher seine Zustimmung bereits kundgetan hat, sondern auch die Landesplanung den nun vorliegenden Planungen zustimmen werde.

Herr Matis hat zur Veranschaulichung eine Präsentation vorbereitet und stellt diese parallel zu seinem Vortrag vor.

Die vorgenommenen Änderungen betreffen nachfolgende Punkte:

- Standort der beiden Hotelobjekte wurde noch einmal verschoben (ca. 70 m ins Tal hinein und hinaus aus dem Grünzug),
- die Masse der Objekte wurden reduziert (Maße reduziert und Zimmerachsen verschoben, Höhenreduzierung – fast ein Geschoss in der Gesamthöhe),
- Darstellung des landschaftlichen Bezuges,
- Kern des Ensembles ist der bestehende Bauernhof, Erweiterung um den Hof herum
- Herausstellung der landwirtschaftlichen Prägung des Gebietes.

Inhaltlich wurden am Hotelobjekt keine Änderungen vorgenommen.

Die Müllentsorgung, die Anlieferung und das Parken erfolgen über die bzw. in der Tiefgarage.

Auf Nachfrage erläutert Herr Matis, das Haus 1 eine Länge von 60 Metern haben werde, Haus 2 eine Länge von 72 Metern.

Der Architekt beendet seinen Vortrag und AV Herr Gacz manga erkundigt sich bei den Ausschussmitgliedern ob Fragen bestünden.

Herr Sager erkundigt sich, ob die heute gezeigten Pläne dem Protokoll beigefügt werden. Herr Matis bejaht dies, er werde die Pläne an die Verwaltung senden.

Herr Bendfeldt erläutert, dass weitere Gebäude im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bauleitplan nicht geplant seien, es werde noch eine (bestehende) Scheune umgebaut zu einem Indoor-Spielplatz.

Herr Wulf kritisiert, dass seiner Meinung nach noch nicht eindeutig genug das Finanzierungskonzept des Vorhabens erörtert wurde. Herr Bendfeldt zeigt sich darüber erstaunt. Er erklärt, dass dieser Punkt ein Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sein werde. (Anmerkung der Verwaltung: Dieser wird dann im Finanzausschuss erörtert.)

Abschließend bietet Herr Matis an, dass Fragen an ihn per E-Mail übersendet werden können, welche er gerne beantworten werde.

Weitere Wortmeldungen ergehen nicht, so dass AV Herr Gaczmanaga den Beschlussvorschlag verliest und zur Abstimmung stellt. Er weist darauf hin, dass dies heute lediglich eine Willensbekundung sei und keine Abstimmung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren.

Beschluss:

Die vorgestellte Planung wird grundsätzlich gebilligt.

Folgende Hinweise und Änderungswünsche werden vom Ausschuss mehrheitlich formuliert: ohne

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 4 Ablehnung: 2 Enthaltung: 1

Anwesende Ausschussmitglieder: 7

Davon befangen nach § 22 GO: 0

TOP 6 Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ferienhausgebiet Brodau hier: Abwägungen und erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: VO/2021-0158/037

Zu diesem Tagesordnungspunkt trägt Herr Meier-Schomburg, Planung kompakt Landschaft, vor, welcher eine Bürokooperation mit Frau Teske, Stadtplanung kompakt, unterhält. Herr Meier-Schomburg hat für das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 die FFH-Vorprüfung durchgeführt und wird diese heute erläutern.

Herr Meier-Schomburg erläutert den Prüfvorgang anhand einer Präsentation (siehe Anlage) und geht auf wesentliche Punkte des Prüfverfahrens ein. Sein Fazit lautet, dass die **FFH-Verträglichkeit vorliegt**.

Nachdem Herr Meier-Schomburg seinen Vortrag beendet hat, bedankt sich AV Herr Gaczmanaga und erkundigt sich bei den Ausschussmitgliedern, ob Fragen bestünden.

Fragen ergehen nicht. GVin Frau Mietschke erinnert jedoch daran, dass der städtebauliche Vertrag noch im Finanzausschuss erörtert werden müsse und die Beratungsfolge der Vorlage noch dahingehend aktualisiert werden sollte.

Im Anschluss daran verliest AV Herr Gaczmanaga den Beschlussvorschlag und geht sodann in die Beschlussfassung über, welche er um den Zusatz hinsichtlich des Einwandes von Frau Mietschke ergänzt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt **die aus der Anlage ersichtlichen** Abwägungsvorschläge zu den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen nach Maßgabe der heutigen Beratungen und empfiehlt der Gemeindevertretung, diese als gemeindliche Abwägung zu beschließen.

Außerdem wird der Gemeindevertretung empfohlen, die hieraus resultierende Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Schashagen für das Gebiet im Ortsteil Brodau-Strand, zwischen der Gemeindestraße von Neustadt in Holstein über Rettin nach Schashagen, der Ostsee und der Gemeindegrenze zu Neustadt in Holstein - Ferienhausgebiet Brodau - als Entwurf zu beschließen und die Begründung zu billigen.

Das Planungsbüro Stadtplanung kompakt wird mit der Durchführung einer **ingeschränkten Beteiligung** der Betroffenen sowie der Behörden und Träger Öffentlicher Belange beauftragt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 nebst Anlagen gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB **für die Dauer eines Monats** erneut öffentlich auszulegen.

Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, der **Hinweis, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können** und die auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Die Beratungsfolge ist dahingehend zu ergänzen, dass der Finanzausschuss noch zu beteiligen ist.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Zustimmung: 7)

Anwesende Ausschussmitglieder: 7

Davon befangen nach § 22 GO: 0

TOP 7 Vorkaufsrechtsatzung "Grundstück ehem. Brodauer Mühle" Vorlage: VO/2021-0163/037

AV Herr Gaczmana erläutert die Vorlage zu diesem Tagesordnungspunkt. Fragen hierzu ergehen nicht, so dass AV Herr Gaczmana direkt in die Beschlussfassung übergeht.

Beschluss:

**Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, der Ausarbeitung einer Vorkaufsrechtsatzung und deren Inkraftsetzung zuzustimmen, um für die Gemeinde Schashagen das Grundstück der Gemeinde Schashagen sichern zu können.
Der Bürgermeister wird ermächtigt, hierzu alle notwendigen Schritte einzuleiten.**

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Zustimmung: 7)

Anwesende Ausschussmitglieder: 7

Davon befangen nach § 22 GO: 0

AV Herr Gaczmana stellt die Vorlage vor. Frau Cleven erläutert den Sachstand und Bürgermeister Herr Holtz ergänzt, dass die Zusammenarbeit mit Frau Teske als schwierig wahrgenommen wurde und bis heute keine aussagekräftigen Unterlagen im Rahmen der Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes vorlägen. Frau Teske hatte den Auftrag angenommen und dann Monate später dargestellt, dass sie diesen nicht vollumfänglich abarbeiten könne. Vor knapp 1,5 Jahren habe das Verfahren zur Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes begonnen, seit 8 Monaten gäbe es keinen neuen Sachstand, weshalb es aus seiner Sicht richtig sei, sich jetzt auftragstechnisch von Frau Teske zu trennen und den Auftrag neu zu vergeben.

Es entsteht eine kurze Erörterung bei welcher Fragen hinsichtlich der möglichen Dauer des Prozesses ergehen, wenn der Auftrag neu vergeben würde.

Frau Cleven erläutert, dass die neue Vergabe ein wenig Zeit in Anspruch nehmen würde, da erst neue Angebote eingeholt werden müssten. Es sei jedoch möglich, dass Gemeindeentwicklungskonzept durch das Land fördern zu lassen, es müsse vor Auftragsvergabe (mit Vergabevorschlag) das Land beteiligt werden. Das Verfahren zur Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes an sich dauert nach Auskunft des Landes normalerweise nicht länger als 6 bis 9 Monate (Erfahrungswert).

Nach Genehmigung des Konzeptes durch die Landesbehörde, könne die Gemeinde beispielsweise für Bauprojekte eine GAK-Förderung beantragen.

Weiterer Erörterungsbedarf besteht nicht, so dass AV Herr Gaczmana den Beschlussvorschlag verliest und sodann zur Abstimmung übergeht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Schashagen beschließt, den Auftrag mit Frau Teske zu beenden und abzurechnen und anschließend ein Büro mit der Gesamtleistung für die Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Zustimmung: 7)

Anwesende Ausschussmitglieder: 7

Davon befangen nach § 22 GO: 0

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt der AV Dirk Gaczmana die Sitzung mit einem Dank an alle Beteiligten um 20.30 Uhr.

Dirk Gaczmana
(Vorsitz)

Eike Cleven
(Protokollführung)