Boostedt, **02.05.2022**
Az.: 07_023_4_3_29/2018-23

Niederschrift 29/2018-23

über die 29. Sitzung des **Bau- und Konversionsausschusses**

am Donnerstag, den 31. März 2022, 20.00 Uhr

in Boostedt, Mensa der Grund- und Gemeinschaftsschule, Twiete 46

☒ **öffentlicher Sitzungsteil** ☐ nichtöffentlicher Sitzungsteil

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr Ende der Sitzung: 21:43 Uhr

I. Anwesenheit und Feststellung der Beschlussfähigkeit

1. Anwesende Mitglieder:

1. GV Joachim Siercks als Vorsitzender
2. B Holger Reichardt
3. GV´in Bianka Mathiak-Fürstenwerth i. V. f GV Peter Windisch
4. GV Olaf Freese
5. GV Gernot Hasse i. V. f. GV Martin Zimmer
6. B Detlef Emmerlich i. V. f. B Wolfgang Zabel
7. GV'in Henrike Hoekstra-Wildelau i. V. f. GV Joachim Schlüter

2. Es fehlten entschuldigt:

GV Joachim Schlüter
GV Peter Windisch
B Wolfgang Zabel
GV Martin Zimmer

3. Es fehlten unentschuldigt:

---

4. Gäste

GV'in Birgit Vonderschmitt
Herr Gohl, Seniorenbeirat
GV Wolfgang Brückner

5. Von der Amtsverwaltung hinzugezogen:

Verwaltungsmitarbeiterin Claudia Böttger — Diese zugleich als Protokollführerin.

Abkürzung: AV= Amtsvorsteher; Bm= Bürgermeister; GV= Gemeindevertreter; GV´in = Gemeindevertreterin; B= zur Gemeindevertretung wählbarer Bürger; B´in = zur Gemeindevertretung wählbare Bürgerin.

II. Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge zur Tagesordnung
3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 14.02.2022
4. Beschlüsse der letzten Sitzung
5. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Gebiet „nördlich der Grundstücke ‚Stückenredder 1 und 3', südlich der Grundstücke ‚Neumünsterstr. 107 und 109', westlich der K111 und östlich der AKN" – Vorstellung des Vorentwurfes
6. 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „südlich der Panzerstraße, östlich der Bahnhofstraße (des Sportplatzes) Gewerbe- und Logistikpark Bauabschnitt II"- Abwägung eingegangener Stellungnahmen und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
7. Beratung und Beschlussfassung über den Standort des Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Waldsiedlung"
8. Beratung und Beschlussfassung zur Anpassung des Flächenplans Bebauungsplan Nr. 47 „Waldsiedlung"
9. Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptvergabe Bebauungsplan Nr. 47 „Waldsiedlung" (Geschosswohnungsbau)
10. Einwohnerfragezeit
11. Anfragen, Anregungen, Verschiedenes

II. Nichtöffentlicher Teil

12. Beratung zum Verlauf einer weiteren Freiflächenphotovoltaikanlage im Boostedt
13. Bauanträge/ Bauvoranfragen
14. Grundstücksangelegenheiten
15. Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes (Flur 8, Flurstück 82 und einen Teil des Flurstücks 25/2)
16. Anfragen, Anregungen, Verschiedenes

III. Beratungsinhalte und Beschlüsse

TOP 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Beratungsinhalt: Bearb. durch:

Der Vorsitzende GV Joachim Siercks eröffnet um 20.00 Uhr die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Er stellt die form- und fristgerechte Sitzungseinladung und die Beschlussfähigkeit des Bau- und Konversionsausschusses fest. Er teilt mit, dass B Wolfgang Zabel, GV Martin Zimmer, GV Joachim Schlüter und GV Peter Windisch entschuldigt sind. Diese werden vertreten durch GV'in Henrike Hoekstra-Wildelau, GV`in Bianka Mathiak-Fürstenwerth, GV Gernot Haase und B Detlef Emmerlich.

TOP 2. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Beschluss: Bearb. durch:

Auf Antrag des Vorsitzenden beschließt der Ausschuss, die Tagesordnungspunkte LVB z. A.

TOP 12	„Beratung zum Verlauf einer weiteren Freiflächen-photovoltaikanlage im Boostedt „
TOP 13	Bauanträge/ Bauvoranfragen
TOP 14	Grundstücksangelegenheiten
TOP 15	Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes (Flur 8, Flurstück 82 und einen Teil des Flurstücks 25/2)
TOP 16	Anfragen, Anregungen, Verschiedenes

im nichtöffentlichen Teil zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: dafür: **7** dagegen: **-** Enthaltungen: **-**

TOP 3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 14.02.2022

Beratungsinhalt: Bearb. durch:

Einwände zur Niederschrift vom 14.02.2022 werden nicht vorgebracht.

Beschluss: Bearb. durch:

Die Niederschrift vom 14.02.2022 wird genehmigt. LVB z. A.

Abstimmungsergebnis: dafür: **5** dagegen: **-** Enthaltungen: **2**

TOP 4. Beschlüsse der letzten Sitzung

Beratungsinhalt: Bearb. durch:

Der Vorsitzende GV Joachim Siercks berichtet, dass der Bau- und Konversionsausschuss der Gemeindevertretung empfohlen hat, den

Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 48 anzupassen. Insbesondere betroffen ist die Zahl der Wohneinheiten, die auf insgesamt 27 reduziert wird. Ursprünglich geplant waren 41 Wohneinheiten. Außerdem wurden die Durchführungsfristen angepasst.

Weiter wurde das gemeindliche Einvernehmen hergestellt für

- die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit je 5 Wohnungen
- den Ersatz und die Erweiterung von Balkonanlagen für mehrere Wohnungen im Gooskamp und der Friedrichswalder Straße
- den Einbau von Gauben im Gooskamp
- den Neubau eines Doppelhauses im Stückenredder

Für die Nutzungsänderung von Stellplätzen zu Ausstellungs- und Außenverkaufsfläche wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt.

TOP 5. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Gebiet „nördlich der Grundstücke ‚Stückenredder 1 und 3', südlich der Grundstücke, Neumünsterstr. 107 und 109', westlich der K111 und östlich der AKN" – Vorstellung des Vorentwurfes

Beratungsinhalt: Bearb. durch:

1. A02.4.1
2. A01.3.1 f. Sitzungsmappe

Seitens der Verwaltung wird kurz der vorliegende Vorentwurf erläutert. Aufgrund dessen können die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Ein Beschluss ist nicht erforderlich. GV Olaf Freese hält für ein Mischgebiet die GRZ von 0,5 für zu hoch.

Nach kurzer Aussprache kommt man überein, dass eine Senkung der GRZ geprüft werden soll. Bei der nächsten Beratung in dieser Angelegenheit ist das Ergebnis vorzustellen.

B Holger Reichardt fragt nach, ob es sich bei dem betroffenen Bereich um eine Privatstraße handelt. Dies ist ebenfalls zu prüfen.

TOP 6. 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „südlich der Panzerstraße, östlich der Bahnhofstraße (des Sportplatzes) Gewerbe- und Logistikpark Bauabschnitt II"- Abwägung eingegangener Stellungnahmen und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsinhalt: Bearb. durch:

Seitens der Verwaltung wird der aktuelle Sachstand erläutert. Die interkommunale Vereinbarung mit der Stadt Neumünster ist abgestimmt und wird am 07.04.2022 unterzeichnet. Die Planunterlagen sind soweit ausgearbeitet, dass das Verfahren der 10. Flächennutzungsplanänderung weiter betrieben werden kann.

GV Olaf Freese merkt an, dass es im Beschluss unter 1. Gemeindeverwaltung statt Gemeindevertretung heißen muss. Der Beschluss wird entsprechend angepasst.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Gemeindevertretung hat über die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung zu entscheiden. Die Amtsverwaltung legt der Gemeindevertretung einen Abwägungsvorschlag vor. Dieser wird durch Beschluss von der Gemeindevertretung angenommen und somit sind die

Stellungnahmen durch die Gemeindevertretung geprüft. Die ursprüngliche Wortwahl war korrekt. Für die Gemeindevertretung wird der Beschluss entsprechend angepasst.

Beschluss: Bearb. durch:

Der Bau- und Konversionsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung wie folgt zu beschließen: 1) A02.4.1 2) A01.3.1 f. Sitzungsmappe GV

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen hat die Gemeindeverwaltung geprüft. Das Ergebnis ist der beigefügten Auswertung zu entnehmen.
   Die GKU Standortentwicklung GmbH, 13086 Berlin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „südlich der Panzerstraße, östlich der Bahnhofstraße (des Sportplatzes) Gewerbe- und Logistikpark Bauabschnitt II“ und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt:
3. 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. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis: dafür: **7** dagegen: **-** Enthaltungen: **-**

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

TOP 7. Beratung und Beschlussfassung über den Standort des Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Waldsiedlung“

Beratungsinhalt: Bearb. durch:

Vorsitzender GV Joachim Siercks erläutert den Vorschlag der Arbeitsgruppe den Kinderspielplatz auf den Behelfsparkplatz an der von-dem-Borne-Straße zu verlegen. Vorteil ist, dass das angrenzende Grundstück begradigt werden kann. Außerdem ist durch den Baumbewuchs eine natürliche Verschattung vorhanden und es steht mehr Fläche zur Verfügung. Weiter grenzt direkt keine Wohnbebauung an. Auf dieser Fläche soll auch das Transformatorenhäuschen der SWN errichtet werden. Dies würde eingezäunt werden. Ein Konflikt besteht nicht.

GV Wolfgang Brückner fragt nach, ob eine Begehung der Fläche durch den Ortsnaturschutzbeauftragten stattgefunden hat. Er weist darauf hin, dass im Dannbarg ein Spielplatz aufgrund des Baumbewuchses geschlossen werden musste.

Es folgt eine kurze Aussprache.

Beschluss: Bearb. durch:

Der Bau- und Konversionsausschuss beschließt den Kinderspielplatz innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 47 auf die Fläche des aktuellen Behelfsparkplatzes an der von-dem-Borne-Straße zu verlegen. Dieser Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass der Ortsnaturschutzbeauftragte Herr Koch aufgrund des vorhandenen Baumbestandes zustimmt. Der Bebauungsplan Nr. 47 ist nach Zustimmung entsprechend zu ändern. A02.4.1

Abstimmungsergebnis: dafür: **7** dagegen: **-** Enthaltungen: **-**

TOP 8. Beratung und Beschlussfassung zur Anpassung des Flächenplans Bebauungsplan Nr. 47 „Waldsiedlung“

Beratungsinhalt: Bearb. durch:

Dem Ausschuss liegt ein Aufteilungsvorschlag der Arbeitsgruppe vor. Auf Basis dieser Variante wurde durch das Vermessungsbüro ein Aufteilungsvorschlag erarbeitet. Dieser liegt dem Ausschuss ebenfalls vor.

Seitens der Verwaltung werden die Änderungsvorschläge vom Vermessungsbüro erläutert. Diese finden grundsätzlich die Zustimmung des Ausschusses. Bei Grundstück Nr. 14 wird dem Vorschlag der Vermessung in Verlängerung der Straße gefolgt. Lediglich bei Grundstück Nr. 10 ist im vorderen Bereich die Breite auf 18m zu ändern. Die Grenze ist für eine Zufahrt zu Grundstück 9 etwas anzuschrägen.

Die Gemeindevertretung hat den Auftrag für die Vermessung beschlossen. Da am Bebauungsplan noch Veränderungen vorgenommen werden sollen, wird seitens des Vermessungsbüros vorgeschlagen, die Rechtskraft des Bebauungsplanes vor Durchführung der Vermessung abzuwarten. Hierdurch können mögliche Mehrkosten vermieden werden.

Es wird diskutiert, ob es hierdurch nicht zu zeitlichen Verzögerungen kommt.

Die Vergabekriterien sind in der Erstellung. Ein Beschluss hierzu wird im Juni angestrebt. Mit der Vermarktung wird frühestens nach den Sommerferien begonnen. Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung frühestens im Februar 2023 abgeschlossen ist. Es sollte nicht zu viel Zeit zwischen Vermarktung und Fertigstellung der Erschließung liegen.

Wenn das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan ohne unvorhergesehene Zwischenfälle durchgeführt werden kann, kann dies in 2022 abgeschlossen werden.

Der Ausschuss kommt überein, dass durch eine spätere Vermessung keine zeitliche Verzögerung eintritt. Der Geschosswohnungsbau kann unabhängig hiervon vorangetrieben werden.

Beschluss: Bearb. durch:

Der Bau- und Konversionsausschuss beschließt den Flächenplan anhand des vom Vermessungsbüro erarbeiteten Vorschlages unter Berücksichtigung der Veränderung bei den Grundstücken 9, 10 und 14 vorzunehmen. A02.4.1

Mit der Vermessung ist bis zur Rechtskraft der Bebauungsplanänderung (bis zu dem Zeitpunkt, an dem sich keine Veränderungen mehr an den Festsetzungen ergeben) zu warten.

Abstimmungsergebnis: dafür: **7** dagegen: **-** Enthaltungen: **-**

TOP 9. Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptvergabe Bebauungsplan Nr. 47 „Waldsiedlung“ (Geschosswohnungsbau)

Beratungsinhalt: Bearb. durch:

Die Konzeptvergabe wurde bereits in der letzten Sitzung des Bau- und Konversionsausschusses vorgestellt. Die dort beschlossene Rechtsprüfung wurde durchgeführt. Die sich seit der letzten Beratung ergebenen Veränderungen werden vom Vorsitzenden GV Joachim Siercks vorgestellt.

- Aus vergaberechtlichen Gründen wurde die Möglichkeit gestrichen, dass die Gemeinde als Bauherrin auftreten kann.
- Das Gremium zur Vergabe der Grundstücke sollte zusätzlich mit 2 Mitarbeitern aus der Bauverwaltung besetzt werden.
- WA1 muss mit WA 2 zusammen erworben werden. Es besteht die Möglichkeit, dass mehrere Bieter zum Zuge kommen.
- Die sozialen Gesichtspunkte sind mit der Gemeinde abzustimmen. Die Mietpreisbindung muss mindestens 20 Jahre betragen.

  In diesem Zusammenhang wird im Ausschuss diskutiert, was soziale Gesichtspunkte sind. Die Wortwahl soziale Gesichtspunkte ist durch „soziale Kriterien“ zu ersetzen.
- Abgabetermin für Bewerbungen ist der 01.07.2022

  GV Gernot Hasse fragt nach, ob mit dem Verfahren nicht erst nach der Gemeindevertretersitzung im Juni begonnen werden kann. Vorsitzender GV Siercks erläutert, dass das Vorgehen in der letzten Sitzung der Gemeindevertretung am 25.03.2022 abgestimmt wurde und das Verfahren nach dieser Sitzung begonnen werden darf.
- Die Präsentation wird vor dem gleichen Gremium gehalten, welches auch das Auswahlverfahren durchführt.
- Es wurden die Grundstückspreise aufgenommen.

Weiter wird auf S. 8, 2. Absatz angemerkt, dass die Bebauung in 2 Bauabschnitten erfolgen soll. Da auch eine Bebauung in einem Abschnitt vorstellbar ist, ist das Wort „soll“ gegen „kann auszutauschen. Weiter wird diskutiert, ob die Ausführungsfristen immer so lang sind. Man ist sich einig, dass eine Staffelung der Fristen nur notwendig ist, wenn alle Gebiete von einem Bewerber erworben werden. Sollten die Abschnitte getrennt verkauft werden sollen die gleichen Fristen gelten.

Beschluss: Bearb. durch:

Der Bau- und Konversionsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung wie folgt zu beschließen: 1) A02.4.1 2) A01.3.1 f. Sitzungs-mappe GV

Der Entwurf in der 4. Änderung „Kommunale Grundstücksgeschäfte im Rahmen des Geschosswohnungsbaus „Waldsiedlung“ zur Sicherung wohnpolitischer Ziele nach Konzeptvergabe wird in der vorliegenden Fassung mit den besprochenen Änderungen gebilligt. Die Änderungen sind durch einen Rechtsanwalt zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: dafür: **7** dagegen: **-** Enthaltungen: **-**

GV Wolfgang Brückner merkt an, dass es sich um die Vergabe von Grundstücken handelt und seiner Auffassung nach der Finanzausschuss zuständig sei. Mindestens für die festgelegten Grundstückspreise läge die Zuständigkeit im Finanzausschuss. Nach kurzer Aussprache kommt man überein, dass vor Veröffentlichung der Ausschreibung eine Prüfung der Zuständigkeit durch die Amtsverwaltung erfolgen soll.

TOP 10. Einwohnerfragezeit

Beratungsinhalt: Bearb. durch:

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 11. Anfragen, Anregungen, Verschiedenes

Beratungsinhalt: Bearb. durch:

Es liegen keine Beratungsgegenstände vor.

An dieser Stelle wird die Öffentlichkeit ausgeschlossen. Der Inhalt zu den Beratungen zu den nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten

12. **Beratung zum Verlauf einer weiteren Freiflächenphotovoltaikanlage im Boostedt**
13. **Bauanträge/ Bauvoranfragen**
14. **Grundstücksangelegenheiten**
15. **Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes (Flur 8, Flurstück 82 und einen Teil des Flurstücks 25/2)**
16. **Anfragen, Anregungen, Verschiedenes**

---

ist dem nichtöffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift zu entnehmen.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.43 Uhr.

g.g.u.

Vorsitzender Protokollführerin

Abkürzung: AV= Amtsvorsteher; Bm= Bürgermeister; GV= Gemeindevertreter; GV´in = Gemeindevertreterin; B= zur Gemeindevertretung wählbarer Bürger; B´in = zur Gemeindevertretung wählbare Bürgerin.