

**Nr. 3 – BAUAUSSCHUSS SIEVERSHÜTTEN** vom 27.11.2023

Beginn: 19:30 Uhr; Ende: 21:15 Uhr, Dorfhaus „Zur Mühle“, Sievershütten

Mitgliederzahl: 5

Anwesend stimmberechtigt:

GV Stephan Reyes Ozuna (Vorsitzender)

GV Sönke Gripp

GV Jürgen Sievers

WB Dr. Ulf Hellmann-Sieg

Anwesend nicht stimmberechtigt:

Bürgermeister Andreas Doose

Frau Nenz, Amt Kisdorf – zugleich Protokollführerin

Herrn Dr. Görgens - Heuking, Kühn, Lürer Wojtek Rechtsanwälte

Frau Tewes - Heuking, Kühn, Lürer Wojtek Rechtsanwälte

GV Knut Bauck

GV Peter-Uwe Mehrkens

GV Udo Mohnsen

GV Marc Nürnberg

GV'in Andrea Pfennig

Fehlt entschuldigt:

GV Fabian Lenz

Die Mitglieder des Bauausschusses der Gemeinde Sievershütten wurden durch schriftliche Einladung vom 14.11.2023 auf Montag, den 27.11.2023, unter Zustellung der Tagesordnung einberufen.

Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung wurden öffentlich bekannt gemacht.

Der Vorsitzende beantragt für den TOP 9 „Beratung und Beschlussfassung über Empfehlung an die Gemeindevertretung zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages für den Bereich des Bebauungsplanes „Buschkoppel II“ die Nichtöffentlichkeit.

**Abstimmungsergebnis: ( 2 / 2 / 0 )**

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beratung und Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Beratungspunkten
3. Mitteilungen des Vorsitzenden und des Bürgermeisters
4. Fragen der Ausschussmitglieder
5. Einwohnerfragestunde
6. Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich ‚Buschkoppel‘
7. Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 ‚Buschkoppel II‘
8. Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung einer Alternativenprüfung für die Planung von großflächigen Solar-Freiflächen im Außenbereich
9. Beratung und Beschlussfassung über Empfehlung an die Gemeindevertretung zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages für den Bereich des Bebauungsplanes „Buschkoppel II“

## **Sitzungsniederschrift**

### **TOP 1**

#### **Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende GV Stephan Reyes Ozuna eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

### **TOP 2**

#### **Beratung und Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Beratungspunkten**

Die Tagesordnung wird nach § 3 Abs. 5 GeschO wie folgt erweitert bzw. geändert:

### **TOP 3**

#### **Mitteilungen des Vorsitzenden und des Bürgermeisters**

Der Vorsitzende teilt mit, dass

- das Förderprogramm des Bundes nicht für kleinere Gemeinden unter 10.000 Einwohner gedacht ist. Es werde auf ein weiteres Förderprogramm gewartet.
- der Eigenbetrieb Wasserversorgung Amt Kisdorf ist grundsätzlich bereit, die Wasserversorgung für die Gemeinde zu übernehmen. Sämtliche Voraussetzungen müssen geprüft werden.

Der Bürgermeister informiert darüber, dass

- am 28.11.2023 in der Kaltenkirchener Straße ein Baum gefällt wird. Der Baum geht als Spende an nach Kaltenkirchen und wird dort als Weihnachtsbaum aufgestellt.

#### **TOP 4**

##### **Fragen der Ausschussmitglieder**

Es werden keine Fragen gestellt.

#### **TOP 5**

##### **Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

#### **TOP 6**

##### **Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich ‚Buschkoppel‘**

- Protokollauszug: Team II zur weiteren Veranlassung.

Für den Bereich nördlich der vorhandenen Bebauung in der Straße Kalte Weide sowie östlich des Wohnquartiers Buschkoppel I besteht seitens eines Investors das konkrete Interesse für eine wohnbauliche Entwicklung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sievershütten ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.05.2018 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (19. GV vom 03.05.2018, TOP 6). Ziel der Planung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche. Die Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 12.04.2019 bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung dieser Planung nicht entgegenstehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.08.2019 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17. Dezember 2018 an der Planung beteiligt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen welche bei der Planung berücksichtigt wurden.

Im Zeitraum vom 11.01.2021 bis zum 11.02.2021 wurde der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans erstmals öffentlich ausgelegt. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich der Entwässerung und Ausgleichsflächen sorgten für eine Änderung des bisher bestehenden Planes. Der nun vorgelegte, neue Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, seiner Begründung einschließlich Umweltbericht ist so in Auswertung der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erarbeitet worden.

##### **Beschluss:**

- 1. Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den neuen Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Buschkoppel“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung zu beschließen.**

**2. Der neue Entwurf des Planes und der Begründung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 3 (2) BauGB i.v.m. § 4a (3) BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen erneut öffentlich auszulegen, da der Entwurf des Bauleitplans nach dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt wurde. Stellungnahmen können gem. § 4 a Abs. 3 S. 2 BauGB nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden.**

**Gleichzeitig mit der erneuten öffentlichen Auslegung soll die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. 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.**

**Die Gemeindevertretung beschließt die Zusammenlegung dieser Verfahrensschritte gemäß § 4a Abs. (2) BauGB.**

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig.**

## **TOP 7**

**Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 „Buschkoppel II“**

- Protokollauszug: Team II zur weiteren Veranlassung.

Für den Bereich nördlich der vorhandenen Bebauung in der Straße Kalte Weide sowie östlich des Wohnquartiers Buschkoppel I besteht seitens eines Investors das konkrete Interesse für eine wohnbauliche Entwicklung.

Die Gemeindevertretung Sievershütten hat in ihrer Sitzung am 3.5.2018 beschlossen, für das Gebiet „Buschkoppel II“ den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird so die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt: I

n dieser wird das Plangebiet entsprechend der Zielsetzung als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 12.04.2019 bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung der Planung einer wohnbaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.08.2019 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. §4 Abs.1 BauGB wurde vom 18.12.2018 bis zum 18.01.2019 durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen welche in den Planungen berücksichtigt wurden.

## **Beschluss:**

**1. Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Buschkoppel II“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung zu beschließen. Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden gemäß dem vorliegenden Abwägungsvorschlag abgewogen.**

**2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Buschkoppel II“ ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen 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: Einstimmig.**

## **TOP 8**

### **Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung einer Alternativenprüfung für die Planung von großflächigen Solar-Freiflächen im Außenbereich**

- Protokollauszug: Team II zur weiteren Veranlassung.

Vor Beratung über den Tagesordnungspunkt weißt WB Dr. Hellmann-Sieg darauf hin, dass statt der Wortwahl für eine Alternativenprüfung zukünftig von einer Potentialstudie im Zusammenhang mit der Planung von großflächigen Solar-Freiflächen gesprochen werden soll.

Vor Beratung und Beschlussfassung über den Tagesordnungspunkt hat GV Bauck als befangener Gemeindevertreter den Sitzungssaal verlassen.

Der Gemeinde Sievershütten liegen derzeit zwei Anträge auf Einleitung eines Bauleitplanverfahren zur Aufstellung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Bevor sich die Gemeinde mit der Aufstellung von Bauleitplänen beschäftigen kann, ist es zwingend erforderlich eine Potentialstudie für geeignete Standorte durchführen zu lassen. Auf Rückfrage der Verwaltung bei der Abteilung Kreisplanung, Herr Hartmann, Kreis Segeberg, wurde von dort mitgeteilt, dass eine Potentialstudie der Standorte zwingend von der Landesplanung gefordert wird. Der Beratungserlass des Landes Schleswig-Holstein vom 01.09.2021 über die Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich soll als Grundlage für den Kriterienkatalog der Potentialstudie dienen.

Die Potentialstudie muss von einem von der Gemeinde beauftragtes Fachbüro durchgeführt werden, die Gesamtkosten werden auf € 8.000,00 bis € 12.000,00 geschätzt. Die erforderlichen Haushaltsmittel können in Haushalt 2024 eingeplant werden. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes könnten die evtl. ermittelten Flächen mit überplant werden.

### **Beschluss:**

**Der Bauausschuss beschließt eine Potentialstudie für die Planung von großflächigen Solar-Freiflächen im Außenbereich von einem qualifizierten Planungsbüro durchführen zu lassen. Der Beratungserlass des Landes Schleswig-Holstein vom 01.09.2021 über die Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich soll als Grundlage für den Kriterienkatalog der Potentialstudie dienen. Die Amtsverwaltung wird aufgefordert die entsprechenden Haushaltsmittel in Höhe von € 12.000,00 im Haushalt 2024 einzuplanen und umgehend nach Vorlage eines gültigen Haushaltes Angebote einzuholen und die Potentialstudie durch den Bürgermeister zu beauftragen.**

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig.**

## **TOP 9**

### **Beratung und Beschlussfassung über Empfehlung an die Gemeindevertretung zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages für den Bereich des Bebauungsplanes „Buschkoppel II“**

- Protokollauszug: Team II zur weiteren Veranlassung.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 8 „Buschkoppel II“ wird ein weiterer Wohnstandort entwickelt. Um die Nachfrage nach Wohnbauland zu decken soll im Bereich einer landwirtschaftlichen Fläche ein reines Wohngebiet entstehen. Die erforderliche Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des § 11 BauGB. Investor und Vertragspartner ist die Bauland Schleswig-Holstein Beteiligungs-GmbH, Rosenstraße 20, 24576 Bad Bramstedt.

In der Sitzung wird der Vertrag von Herrn Dr. Sönke Görgens und Frau Vivien Tewes, Heuking Kühn Lüer Wojtek, Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung von Rechtsanwälten und Steuerberatern, Neuer Wall 63, 20354 Hamburg vorgestellt und erörtert. Evtl. Änderungswünsche werden in der Sitzung dokumentiert und beschlossen. Der endgültige Vertrag ist von der

Gemeindevertretung zu beschließen und von den Vertragspartnern von einem Notar beurkunden zu lassen. Sämtliche mit der Planung und Umsetzung entstehende Kosten sind von der Bauland Schleswig-Holstein Beteiligungs-GmbH

### **Beschluss:**

**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor Bauland Schleswig-Holstein Beteiligungs-GmbH in der Fassung vom 14.04.2023 mit folgenden Änderungen zu beschließen:**

- **Änderung des Namen des Bürgermeisters**
- **Die Daten der Geschäftsführer der Bauland Schleswig-Holstein Beteiligungs-GmbH werden von dort mitgeteilt**
- **§ 1 – die fehlenden Daten werden ebenso von der Bauland mitgeteilt**
- **§ 3 Abs. 2 – hier ergänzt Herr Dr. Görgens die Anlagen**
- **§ 4 Abs. 2 – der Text „oder deren Rechtsnachfolger“ wird geändert in „oder ein anderes Büro nach Zustimmung durch die Gemeinde“**
- **§ 5 Abs. 1 der Rechtschreibfehler „der Endausbau“ wird in „den Endausbau“ geändert**
- **§ 5 Abs. 9 – Der spätesten Beginn der Ausführung der Erschließungsarbeiten in Bauabschnitt 1 wird von zwölf Monate in acht Monate geändert**
- **§ 5 Abs. 11 – Wird eingefügt, dass die Bieterliste für die Erschließungsarbeiten mit der Gemeinde abzustimmen ist.**
- **§ 5 Abs. 11 – Wird um das Wort „Ertüchtigung“ der Klärteichanlage ergänzt**
- **§ 5 Abs. 13 – Eine Öffnungsklausel wird von Herrn Dr. Görgens eingetragen**
- **§ 5 Abs. 14 – die Betriebshaftpflichtversicherung ist in der Höhe von € 6 Mio. abzuschließen**
- **§ 5 Abs. 5 – mit der Bauland ist zu klären, welche Unterlagen (Bestandspläne, Ergebnisse Kanalbefahrungen, Revisionsunterlagen) zur Schlussabnahme vorgelegt werden können**
- **§ 8 Abs. 1 – Hier soll im vierten Teilabsatz hinter „Der Erschließungsträger bewilligt“ der Text „sobald er Eigentümer geworden ist“ eingefügt werden.**
- **§ 8 Abs. 2 – der Wildschutzzaun soll aus witterungsbeständigem Material hergestellt werden, die Pfosten z.B. aus Metall mit Z-Profil**
- **§ 11 Abs. 1, 2 und 5 – die Infrastrukturkosten für den Kita und Schulbedarf können nicht dem Vorhabenträger zu Lasten gelegt werden. Die Gemeinde Sievershütten plant derzeit keinen Neubau oder eine Erweiterung. Der Schulverband und das Amt haben keine Planung beauftragt. Daher kann kein kausaler Zusammenhang zwischen der Erschließung des Baugebietes und zusätzlichen Plätze für die Kita- und Schulbelegung festgestellt werden. Die Verwaltung soll ein Gespräch mit der Bauland führen, ob es eine Möglichkeit zur finanziellen Beteiligung an der großen Erweiterung der Klärteichanlage gibt.**

**Nach Einarbeitung der abgesprochenen Änderungen und Klärung der Kostensituation soll der Vertrag dem Ausschuss zur Abstimmung vorgelegt werden.**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21:15 Uhr.

Gez.: Astrid Nenz  
Protokollführerin