

Gemeinde Sievershütten

Der Bürgermeister



Nr. 5 - BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSS vom 17.03.2025

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 20:32 Uhr, Sievershütten, Dorfhaus "Zur Mühle"

Gesetzliche Mitgliederzahl: 5

Anwesend und stimmberechtigt:

GV Stephan Reyes Ozuna - Vorsitzender

GV Sönke Gripp

GV Jürgen Sievers

GV Fabian Lenz

WB Dr. Ulf Hellmann-Sieg

Nicht stimmberechtigt:

Bürgermeister Andreas Doose

GV Marc Nürnberg

GV'in Michaela Nürnberg

GV'in Andrea Pfennig

GV Peter-Uwe Merkens

Frau Nenz, Amt Kisdorf – zugleich Protokollführerin

Frau Steinhagen, Amt Kisdorf

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beratung und Beschlussfassung über evtl. Einwände gegen die Niederschrift über die 4. öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.04.2024
3. Beratung und Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Beratungspunkten
4. Mitteilungen des Vorsitzenden und des Bürgermeisters
5. Fragen der Ausschussmitglieder
6. Einwohnerfragestunde
7. Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung über die Aufstellung den Bebauungsplanes Nr. 9 „Kirchstraße - Große Koppel“ für den Bereich Kirchstraße südwestlich des Anschlusses Ulmenweg
8. Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung an die Gemeindevertretung zur Satzung der Gemeinde Sievershütten über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Kirchstraße - Große Koppel“ für den Bereich Kirchstraße südwestlich des Anschlusses Ulmenweg
9. Beratung und Beschlussfassung über gutachterliche Maßnahmen für das Objekt „Kirchstraße 1“
10. Beratung und Beschlussfassung über Bauanträge/Bauvoranfragen

Sitzungsniederschrift

TOP 1

Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die Beschlussfähigkeit fest und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder und Gäste.

TOP 2

Beratung und Beschlussfassung über evtl. Einwände gegen die Niederschrift über die 4. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 22.04.2024

Nach Zustellung der Niederschrift Nr. 4 vom 22.04.2024 wurden keine Einwände erhoben. Die Niederschrift gilt somit als gebilligt.

TOP 3

Beratung und Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Beratungspunkten

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

Der Vorsitzende Stephan Reyes-Ozuna beantragt den TOP 10, „Bauanträge/Bauvoranfragen“ in Nichtöffentlichkeit zu beraten.

Abstimmungsergebnis: (0:5:0)

Da die vorliegende Bauvoranfrage bereits Grundlage der Tagesordnungspunkte 7 und 8 ist, kann in diesem Einzelfall auf die Nichtöffentlichkeit verzichtet werden.

TOP 4

Mitteilungen des Vorsitzenden und des Bürgermeisters

Der Vorsitzende teilt mit, dass

- es einen Termin zu einem Vorgespräch mit dem Fachbüro zur Aufstellung der PV-Freiflächenanalyse gegeben hat. Von der Gemeinde Sieveshütten war leider niemand anwesend. Ein neuer Termin wurde für April vereinbart.
- zur Auslegung der Bauleitpläne für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Buschkoppel II" noch Unterlagen vom Erschließungsplaner und dem Planer des Kreises Segeberg fehlen. Der städtebauliche Vertrag ist von beiden Vertragspartnern unterschrieben worden.
- die Arbeiten zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Hintergrund laufen.

Der Bürgermeister teilt mit,

- dass über Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen zukünftig wieder in der Umschau informiert wird.

TOP 5

Fragen der Ausschusmitglieder

GV Jürgen Sievers hat mitgeteilt, dass er die Einladung zur Sitzung erst am 13. März 2025 erhalten hat und die Unterlagen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten erst kurz vor der Sitzung zur Verfügung standen. Er fragt an, ob es künftig möglich wäre, Unterlagen frühzeitiger zu erhalten.

TOP 6

Einwohnerfragestunde

WB Hans-Hinrich Gerth fragt,

- wann kann mit den Erschließungsarbeiten beim B-Plan 8 "Buschkoppel II" begonnen werden?

Erst nach der erfolgten Auslegung, sollten sich aus den abgegebenen Stellungnahmen noch Änderungen in den Planunterlagen ergeben, ist ggf. eine weitere verkürzte Auslegung erforderlich.

TOP 7

Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung über die Aufstellung den Bebauungsplanes Nr. 9 „Kirchstraße – Große Koppel“ für den Bereich Kirchstraße südwestlich des Anschlusses Ulmenweg

- Protokollauszug: II

Ein Vorhabenträger hat für ein Gebiet in der Kirchstraße eine Voranfrage bei der Bauaufsicht des Kreises Segeberg eingereicht, um drei alte Gebäude des Hofgeländes abzureißen und anstatt dessen bis zu zehn

Ein- und Mehrfamilienhäuser zu errichten. Am 10.02.2025 ging beim Amt Kisdorf / der Gemeinde Sievershütten die Bitte um gemeindliche Stellungnahme ein.

Da der Bereich weitestgehend im Innenbereich gemäß Innenbereichssatzung liegt, besteht Baurecht und müsste sich gemäß §34 BauGB lediglich in die Umgebung einfügen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Beschluss einer Veränderungssperre für dieses Gebiet sollen es ermöglichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und den Rahmenbedingungen gerecht zu werden

Die Gemeinde strebt an, für den gesamten Bereich der „Kirchstraße“ eine geordnete städtebauliche Struktur zu schaffen und möchte nicht nur für die Fläche in der vorgenannten Bauvoranfrage einen Bebauungsplan aufstellen. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Kirchstraße“ soll aufgestellt werden beidseits der Kirchstraße bis zur südlichen Friedhofsgrenze, östlich bis an die Bredenbek, jedoch ohne das Flurstück 124/26 und westlich entlang der äußeren Bebauungslinie.

Beschluss:

1. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Sievershütten, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kirchstraße“ zu beschließen. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Kirchstraße“ soll aufgestellt werden beidseits der Kirchstraße bis zur südlichen Friedhofsgrenze, östlich bis an die Bredenbek, jedoch ohne das Flurstück 124/26 und westlich entlang der äußeren Bebauungslinie. Er befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und überwiegend im Innenbereich gemäß Innenbereichssatzung. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1965/66 ist das Gebiet größten Teils als „MD Dorfgebiet“ dargestellt, im Flächennutzungsplan in Neuaufstellung vorwiegend als „M Gemischte Baufläche“ gemäß §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Ein verbindlicher Bebauungsplan existiert für diesen Bereich bisher nicht. Bauvorhaben sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. ein Vorhaben ist zulässig, sofern es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Dabei kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass ein Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig ist, aber dennoch den gemeindlichen Planungszielen zuwiderläuft.

Um Wohnraum zu schaffen und um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine im Sinne der Gemeinde Sievershütten ortstypische Entwicklung des o.g. Bereiches zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ergänzend wird für diesen Bereich eine Veränderungssperre beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die den Rahmenbedingungen gerecht wird.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll ein Fachplaner beauftragt werden, ebenso mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer Veranstaltung zur öffentlichen Plandiskussion durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder: 5, davon anwesend: 3

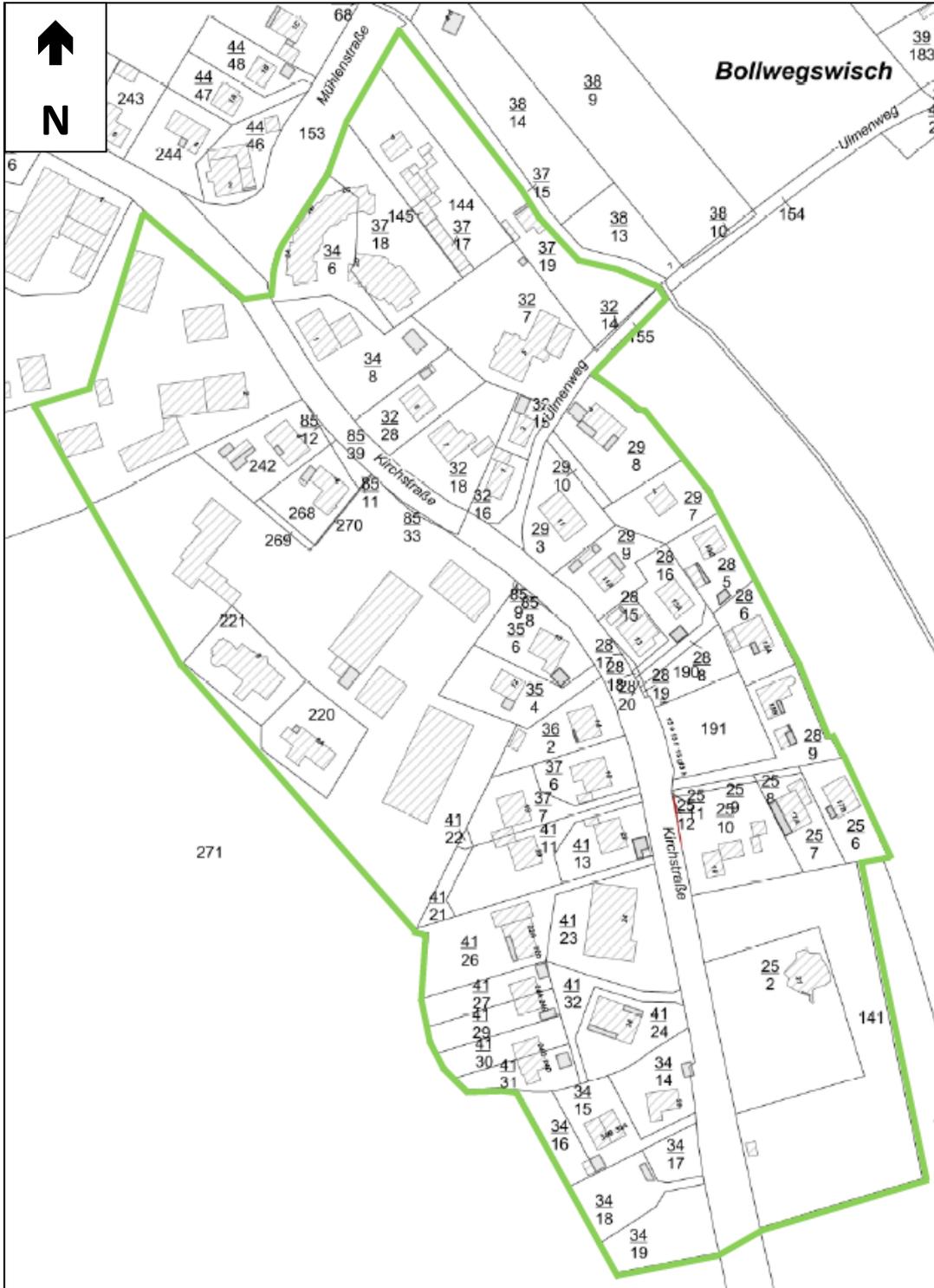
Ja-Stimmen: 3; Nein-Stimmen: 0; Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren die Ausschussmitglieder GV Fabian Lenz und WB Dr. Ulf Hellmann-Sieg von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Anlage 1 zu TOP 7:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Kirchstraße“



TOP 8

Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung an die Gemeindevertretung zur Satzung der Gemeinde Sievershütten über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Kirchstraße – Große Koppel“ für den Bereich Kirchstraße südwestlich des Anschlusses Ulmenweg

Die Gemeinde Sievershütten soll für das Gebiet „Kirchstraße“ beidseits der Kirchstraße bis zur südlichen Friedhofsgrenze, östlich bis an die Bredenbek, jedoch ohne das Flurstück 124/26, und westlich entlang der äußeren Bebauungslinie einen Bebauungsplan aufstellen. Die Ziele der Planung sind schwerpunktmäßig: Die Anpassung neuer Bauvorhaben an den Ortscharakter sowie die Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen. Der Aufstellungsbeschluss soll in der kommenden Gemeindevertretung - voraussichtlich am 26.03.2025 - gefasst werden.

Auslöser der Planung ist eine Bauvoranfrage für ein Grundstück in der Kirchstraße zum Zwecke des Abrisses dreier Gebäude und anstatt dessen der Errichtung von bis zu zehn Ein- und Mehrfamilienhäusern mit der Folge der Aufstellung eines Bebauungsplanes und dieser Empfehlung zum Beschluss einer Veränderungssperre.

Auch wenn die Gemeinde bemüht ist, Planungen im größtmöglichen Einvernehmen mit den Vorhabenträgern durchzuführen, kann in Anbetracht der unterschiedlichen Bebauungsvorstellungen nicht ausgeschlossen werden, dass ein weiteres Baugesuch eingereicht wird, das sich zwar in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit nach § 34 BauGB zulässig wäre, jedoch im Hinblick auf die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele weitere Probleme aufwirft, bzw. diesen sogar entgegensteht.

Das nach § 14 BauGB für den Erlass einer Veränderungssperre erforderliche Sicherheitsbedürfnis liegt damit vor und die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre sind insgesamt erfüllt.

Eine Veränderungssperre hat grundsätzlich die Wirkung einer generellen Bausperre und stellt insofern Bauvorhaben vorab und ohne weiteres Handeln der Gemeinde als unzulässig dar. So dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht mehr durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Sonstige erhebliche und wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig, auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Durch die Veränderungssperre werden jedoch z.B. der Verkauf oder die Teilung eines Grundstückes nicht tangiert. Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten).

Des Weiteren werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht erfasst:

- Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und mit deren Ausführung hätte begonnen werden dürfen. Die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid versehen das Vorhaben mit einer Art „Bestandsschutz“.

- Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben, von denen die Stadt Kenntnis hat und mit denen vor dem Erlass der Veränderungssperre hätte begonnen werden können.
- Die Fortführung bisheriger Nutzungen.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB können Ausnahmen von der Veränderungssperre dann zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Beschluss:

1. Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, der Gemeindevertretung die anliegende Satzung über die Veränderungssperre für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Kirchstraße“ zur Beschlussfassung zu empfehlen.
2. Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder: 5, davon anwesend: 3
Ja-Stimmen: 3; Nein-Stimmen: 0; Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren die Ausschussmitglieder GV Fabian Lenz und WB Dr. Ulf Hellmann-Sieg von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

TOP 9

Beratung und Beschlussfassung über gutachterliche Maßnahmen für das Objekt „Kirchstraße 1“

Über den Zustand des im Gemeindeeigentum befindlichen Gebäudes Kirchstraße 1 wurde in den vergangenen Jahren bereits mehrfach im Ausschuss diskutiert. Es handelt sich um ein über hundert Jahre altes ehemaliges Schulgebäude, in dem sich derzeit fünf vermietete Wohnungen befinden.

Ansatz dieser Beratung ist die Erstellung eines Gebäudegutachtens. Es soll Grundlage für eine Klärung sein, ob der langfristige Erhalt des Gebäudes für die Gemeinde wirtschaftlich tragbar ist. In den vergangenen Jahren gab es drei Wasserschäden, Gebäudesetzungen an der Hausecke Straße/Einfahrt, Risse innen und außen im gesamten Gebäude, tlw. können Fenster nicht mehr geöffnet werden. Statt einer Sanierung des Gebäudes kann auch ein Abriss erforderlich sein, hier ist dann auf den sorgsamen Umgang mit die Mietern zu achten.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt die Beauftragung eines externen Gutachters durch den Bürgermeister in einem Kostenrahmen von ca. € 5.000,00. Vorab ist durch die Verwaltung zu klären, inwieweit die bestehenden Mietverträge gekündigt werden können.

Abstimmungsergebnis: (5:0:0)

TOP 10

Bauanträge/Bauvoranfragen

Für ein Grundstück in der Kirchstraße liegt eine Bauvoranfrage für den Abriss von bestehenden Gebäuden und den Neubau von bis zu zehn Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Dieser Antrag war Anlass für die Empfehlung an die Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kirchstraße" mit der verbundenen Veränderungssperre. Nach Beschluss durch die Gemeindevertretung über die Bauleitplanung wird die Bauvoranfrage zurückgestellt.

gez.: Astrid Nenz
Protokollführerin

Stephan Reyes-Ozuna
Vorsitzender