



Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Wendtorf (WENDT/BUA/01/2018) vom 28.08.2018

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Jochen Lohmeier

Mitglieder

Frau Hilke Bleidießel-Gavran

Herr Henning Bock

Herr Uwe Heinrich

Herr Martin Mohr

Herr Sven Werner

Herr Jürgen Wolff

von der Verwaltung

Herr Wolfgang Griesbach

Mitarbeiter Amt Probstei, Bauamt

Gäste

Frau Brigitte Bödefeld

Gemeindevertreterin

Herr Jürgen Finck

Gemeindevertreterin

Frau Christel Grünberg

Gemeindevertreterin

Herr Claus Heller

Bürgermeister

Abwesend:

Beginn: 19:30 Uhr
Ende 22:13 Uhr
Ort, Raum: 24235 Wendtorf, Otto-Steffen-Weg 9
(Dorfgemeinschaftshaus)

Tagesordnung:

Vorlagennummer:

- öffentliche Sitzung -

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Verpflichtung der bürgerlichen Mitglieder
3. Bestimmung des Protokollführers
4. Änderung oder Ergänzung der Tagesordnung (Dringlichkeitsanträge)
5. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 07.03.2018 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten

Beschlüsse

6. Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte
7. Einwohnerfragestunde
8. Entgegennahme des Abschlussberichtes zum Quartierskonzept und Beratung über Ausweisung eines Sanierungsgebietes
9. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Marina Wendtorf, Stellplatzanlage östlich der Straße Achtern Diek, nordwestlich der K 44 und südlich des Appartementhauses Finn Dinghi" WENDT/BV/046/2018
10. Beratung und Beschlussfassung über das Innenbereichsgutachten WENDT/BV/047/2018
11. Informationen zur Anfrage eines Investors zum Bau von Holzhäusern und einer Ferienhaussiedlung
12. Baumpflegemaßnahmen Strandstraße
13. Vereinbarung zur jährlichen Baum- und Verkehrssicherungskontrolle mit der Landwirtschaftskammer
14. Bericht des Bürgermeisters
15. Verschiedenes

- öffentliche Sitzung -

TO-Punkt 1: Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Lohmeier als Vorsitzender eröffnet die Sitzung um 19.30 Uhr und begrüßt die anwesenden Gemeindevertreter/innen, die bürgerlichen Mitglieder, die Gäste und 6 Bürger. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgte, auch unter Bekanntmachung am 17.08.2018 im Probsteier Herold. Da alle Ausschussmitglieder erschienen sind ist der Ausschuss beschlussfähig.

TO-Punkt 2: Verpflichtung der bürgerlichen Mitglieder

Nach Verlesung des § 46 Abs. 6 GO verpflichtet Herr Lohmeier als Ausschussvorsitzender die anwesenden bürgerlichen Mitglieder, Herrn Martin Mohr, Herr Sven Werner und Herrn Jürgen Wolf, mit Handschlag.

TO-Punkt 3: Bestimmung des Protokollführers

Der Vorsitzende ruft diesen Tagesordnungspunkt auf und fragt, wer sich bereit erklärt die Aufgabe zu übernehmen.

Da sich dazu niemand meldet, schlägt er dann Herrn Martin Mohr als Protokollführer vor. Er fragt dann ob weitere Vorschläge bestehen. Das ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Vorsitzende formuliert den Beschlussvorschlag wonach sich Herr Martin Mohr als Protokollführer zur Verfügung stellt.

Es wird abgestimmt Herrn Martin Mohr mit der Protokollführung zu beauftragen.

Stimmberechtigte:	7		
Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 4: Änderung oder Ergänzung der Tagesordnung (Dringlichkeitsanträge)

Der Vorsitzende erläutert die Erweiterung der Tagesordnung um die zusätzliche Beratung der TOP's, Nr. 5, Genehmigung des Protokolls vom 07.03.2018, Nr. 12 Baumpflegemaßnahmen Strandstraße, Nr. 14.1 und 14.2 Planungsangelegenheiten sowie Nr. 15 Bekanntmachungen und Anfragen im nichtöffentlichen Teil. Danach ändert sich die Reihenfolge entsprechend in der Tagesordnung.

Weitere Anträge werden zur Tagesordnung gestellt, die sich auf bestehende Punkte beziehen und dann nachfolgend mitberücksichtigt werden können.

Beschluss:

Danach wird die Erweiterung der Tagesordnung wie beantragt beschlossen.

Stimmberechtigte:	7		
Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 5: Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 07.03.2018 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Anmerkungen und Nachfragen zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses vom 07.03.2018 ergeben sich nur durch die Änderung der Personen im Ausschuss.

Danach sind nur zwei Mitglieder bei der damaligen Beratung beteiligt gewesen.

Der Vorsitzende erläutert die im nichtöffentlichen Teil behandelten Themen und zwar Vorstellung des IGA durch Dr. Heisel, dass die Mitglieder des Bauausschusses positiv zur Kenntnis genommen haben.

Weiterhin wurde das Interesse eines Investors einen Wohnmobilstellplatz zu erstellen begrüßt, weil auch diese Maßnahme gut in die touristische Nutzungskonzeption der Marina passt.

Beschluss:

Danach wird das Protokoll in der verteilten Form genehmigt.

Stimmberechtigte:	7		
Ja-Stimmen: 2	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 5	Befangen: 0

TO-Punkt 6: Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte

Da es sich um private Grundstücksangelegenheiten handelt, muss der Sachverhalt unter Ausschluss der Öffentlichkeit beraten werden.

Beschluss:

Die in der Tagesordnung für den nichtöffentlichen Teil genannten Tagesordnungspunkte werden unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt.

Stimmberechtigte:	7		
Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 7: Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

Unter diesem Punkt erläutert der Vorsitzende, dass er grundsätzlich auch weitere Fragen zu den nachfolgenden Tagesordnungspunkten durch die Einwohner zulässt, wenn sie zulässig sind und der Klarstellung dienen.

Dieses Angebot gilt aber nicht für kontroverse Diskussionen.

TO-Punkt 8: Entgegennahme des Abschlussberichtes zum Quartierskonzept und Beratung über Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Zu diesem Tagesordnungspunkt stellt Herr Müller-Rüster, Treurat und Partner, den Abschlussbericht zum Quartierskonzept vor, der in 6-facher Ausfertigung erstellt ist. Davon erhält die Gemeinde 2 und die Amtsverwaltung auch 2 Exemplare, wovon 1 Ausfertigung und der Verwendungsnachweis an die KM/ weiter zu leiten sind.

Herr Müller-Rüster erläutert die durchgeführten Maßnahmen mit den Bürgerbeteiligungen im Rahmen von Workshops, einer Einwohnerbefragung und diversen Sitzungen mit der Lenkungsgruppe.

In dem Abschlussbericht sind Empfehlungen für a) die Bürger und b) für die Gemeinde mit ihren gemeindlichen Liegenschaften.

Für die Zukunft und den möglichen Ausbau der vorhandenen Wärmenetze wird die enge Abstimmung mit den Stadtwerken empfohlen, um für zukünftige Neubaugebiete einen Primärenergiefaktor = 0 zu erreichen. Dazu haben die Stadtwerke ihre Gesprächsbereitschaft signalisiert.

Weiterhin wird empfohlen, dass mit dem Quartiersgutachten und in Verbindung mit aktuellen IGA auch die Möglichkeiten zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes mit den darin enthaltenen Fördermöglichkeiten geprüft werden sollte. Die Gemeinde kann dazu den Rahmen schaffen, um die Kriterien festzulegen. Es bestehen steuerliche Abschreibungsvorteile nach § 7h EstG. Ein solches Projekt läuft über 3 Jahre und wird von einem Sanierungsmanagement betreut. Die möglichen Kosten für Wendtorf könnten zwischen € 80.000,00 — 90.000,00 und werden in gleicher Höhe von der KfW mit 65% und vom Land SH mit 20% wie das Quartierskonzept gefördert.

Aus der sich anschließenden Diskussion ergibt sich, dass mehr Informationen über den Ordnungsrahmen bei der Ausweisung eines Sanierungsgebietes und die gestalterischen Möglichkeiten der Gemeinde für den „Ordnungsrahmen“ bekannt sein müssen. Es wurde überlegt, eine gesonderte Sitzung des Bauausschusses einzuplanen, um dafür beratende Hilfe zu organisieren. Ansprechpartner ist dafür Herr Gerhard Petermann, Leiter Wohnquartiersentwicklung / Städtebauförderung bei der Investitionsbank S-H, Fleethörn 29-31, 24103 Kiel, Tel. 0431-9905-3315, Handy 0151-463 493 88.

Beschluss:

1. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses empfehlen der Gemeindevertretung den Abschlussbericht zu genehmigen und die darin enthaltenen Vorschläge und Hinweise in den zukünftigen Planungsarbeiten mit zu berücksichtigen.
2. Ebenso wird empfohlen die Möglichkeiten und Vorteile bei der Ausweisung eines des Sanierungsgebietes zu prüfen und dazu die beratende Hilfe der IB SH, Herrn Petermann, in Anspruch zu nehmen.
Die Bürger/innen sind hierbei angemessen einzubinden und zu beteiligen.

Stimmberechtigte:	7		
Ja-Stimmen: 6	Nein-Stimmen: 1	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

Wegen der Besorgnis Befangenheit verlassen das bürgerliche stimmberechtigte Mitglied Martin Mohr sowie Bürgermeister Heller den Sitzungsraum.

Für diesen Tagesordnungspunkt übernimmt der Vorsitzende die Protokollführung.

**TO-Punkt 9: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Marina Wendtorf, Stellplatzanlage östlich der Straße Achtern Diek, nordwestlich der K 44 und südlich des Appartementhauses Finn Dinghi"
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: WENDT/BV/046/2018**

Herr Griesbach erläutert den Sachverhalt lt. der Sitzungsvorlage und die erforderlichen Maßnahmen, um den bestehenden B-Plan zu ändern. Insbesondere muss die Stellplatz-Bilanz neu erstellt, die Fachplanungen eingeschaltet und der Planungsvertrag mit dem Investor geschlossen werden. Die Hinweise zum Beschluss sind zu berücksichtigen, dass für die Empfehlung der Ausschussmitglieder an die Gemeindevertretung die Einig-

keit zwischen den Grundstückseigentümern und dem Investor besteht, bevor der Aufstellungsbeschluss gefasst werden kann.

Der Lageplan des Geltungsbereiches ist als Anlage beigefügt.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet der Marina Wendtorf, Stellplatzanlage östlich der Straße Achtern Diek, nordwestlich der K 44 und südlich des Appartementshauses „Finn Dinghi“ zu beschließen (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung weiterhin, den Planungsauftrag für die städtebauliche Leistungen an das Planungsbüro Projektzentrum 99 GmbH, Herrn Dr. Heisel, für die naturschutzfachliche Leistungen an das Planungsbüro AL-SE GmbH, Herrn Dr. Liedl, und für die erforderliche schalltechnische Untersuchung an das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH zu erteilen.
3. Die Planungskosten sind der Gemeinde vollumfänglich vom Investor zu erstatten. Hierzu ist ein entsprechender Planungsvertrag abzuschließen.
4. Die Einigkeit zwischen den Grundstückseigentümern und dem Investor über das erforderliche Vertragsverhältnis sind vor der Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss zu schaffen.

Stimmberechtigte:	7		
Ja-Stimmen: 6	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 1

Die Herren Mohr und Heller kommen nach der Beschlussfassung wieder in die Sitzung und Herr Mohr übernimmt die Protokollführung.

TO-Punkt 10: Beratung und Beschlussfassung über das Innenbereichsgutachten Vorlage: WENDT/BV/047/2018

Herr Griesbach erläutert den Sachverhalt zum Innenbereichsgutachten (IGA) anhand der Beschlussvorlage. Dabei verweist er auf den derzeit gültigen Rahmen der Bauleitplanung des Landes bis zum Jahr 2015. Hiernach haben die Gemeinden ihre Planung im Einklang mit der Raumordnung des Landes zu stehen. Vorrang hat danach die Verdichtung im Innenbereich vor Ausweisung von Flächen für die Wohnbebauung im Außenbereich.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Wendtorf hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.04.2017 beschlossen, ein Innenbereichsgutachten zur Ermittlung und Bewertung von potentiellen Wohnbauflächen im Bereich der Ortslage sowie der unmittelbar an der Ortslage angrenzenden Flächen zu erstellen.

Der beauftragte Planer, Herr Dr. Heisel, hat zunächst eine Bestandsaufnahme der Ortslage vorgenommen und dabei die noch zur Wohnbebauung geeigneten Flächen ermittelt. Auch die an der Ortslage angrenzenden Flächen zur langfristigen Wohnbauentwicklung wurden dabei untersucht und bewertet.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 06.09.2017 wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung vorgestellt. Im Rahmen der anschließenden Fragebogenaktion, die an alle Haushalte in Wendtorf gerichtet war, wurden 49 ausgefüllte Fragebögen zurückgegeben. Weiterhin wurde eine Befragung von Grundstückseigentümern durchgeführt, ob sie kurz-, mittel- oder langfristig bereit wären, ihre Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu

stellen bzw. selbst für eine wohnbauliche Entwicklung zu nutzen. Auch eine Beteiligung der wichtigsten Behörden, wie z.B. des Kreises Plön, dem Innenministerium, der Landesplanungsbehörde usw. wurde durchgeführt.

Die Auswertung der Beteiligungs- und Fragebogenaktion ist abschließend im Entwicklungsplan, der Bestandteil des Innenbereichsgutachtens ist und im Abschlussbericht vom 19.01.2018 dargestellt.

Alle Gemeindevertreter/innen und die bürgerlichen Ausschussmitglieder haben den vollständigen Schlussbericht des Innenbereichsgutachtens mit Bestandsplan, Entwicklungsplan und den Ergebnissen der Fragebogenauswertung über die Amtsverwaltung vorab zur Kenntnisnahme zugestellt erhalten. Deshalb konnte auf die Inhalte und Empfehlungen des Gutachtens in der regen Diskussion Bezug genommen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, dem vorliegenden Innenbereichsgutachten zuzustimmen und es als eine Grundlage für die weitere wohnbauliche Entwicklung in VVendtorf zu nutzen.

Stimmberechtigte:	7		
Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

Wegen der Besorgnis Befangenheit verlässt der Gemeindevertreter Herr Bock für die beiden folgenden Tagesordnungspunkte den Sitzungsraum.

TO-Punkt 11: Informationen zur Anfrage eines Investors zum Bau von Holzhäusern und einer Ferienhaussiedlung

Der Vorsitzende berichtet über die Anfrage eines Investors Grundstücksflächen der Eheleute Bock mit Wohnhäusern und eine Feriensiedlung in Holzbauweise zu bebauen. Teile der infrage kommenden Flurstücke sind im IGA berücksichtigt und die restlichen Flächen liegen im planerischen Außenbereich. Anhand einer Flurkarte werden die betreffenden Flächen und die Wünsche des Investors anhand der vorgelegten Skizzen, Fläche Hof 1 mit 22 Wohnhäusern in Holzbauweise 1 und Hof 2 mit 88 Ferienhäusern als Feriensiedlung erläutert.

Planungsvorschlag für die Fläche Hof 1 ist vom IGA berücksichtigt. Der Investor hat auch signalisiert, dass auch andere Baumaterialien zur Verwendung möglich sind.

Die Fläche Hof 2 liegt außerhalb des Planungsrahmens des IGA und steht aktuell für eine Wohnhaus- bzw. Ferienhaussiedlung nicht im Fokus der gemeindlichen Planung.

Der Investor hat sich auch bei der Amtsverwaltung, Herrn Griesbach, gemeldet und erwartet nun eine Antwort seitens der Gemeinde.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses empfehlen der Gemeindevertretung den Investor über die Amtsverwaltung auf zu fordern, seine Pläne und Vorstellung zu konkretisieren, damit hierüber beraten und beschlossen werden kann.

Weiterhin ist der Investor zu informieren, dass die Grundstücksfläche Hof 2 im Außenbereich liegt und nicht im Einklang mit den aktuellen gemeindlichen Plänen der Ortsentwicklung und der Landesplanung steht.

Stimmberechtigte:	7		
Ja-Stimmen: 6	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 1

TO-Punkt 12: Baumpflegemaßnahmen Strandstraße

Der Vorsitzende erläutert anhand einer Flurkarte den Sachverhalt mit den 2 Eichen, die auf der Grenze zwischen dem Grundstück Bock und dem der Gemeinde stehen. 1 Eiche steht zusätzlich noch auf dem Grundstück Nawrot. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten sind neben der Kappung des Efeubewuchses auch Baumpflegemaßnahmen zur Beseitigung des Totholzes erforderlich.

Um für die Zukunft eine klare Regelung zu schaffen, ist mit den Grundstückseigentümern Bock und Nawrot vorab eine mündliche Vereinbarung getroffen. Danach übernimmt die Gemeinde einmalig alle Kosten für die Pflege der 3 Eichen. Mit einer schriftlichen Vereinbarung sind danach die Kosten der erforderlichen Baumpflegemaßnahmen nur dieser 3 Bäume jeweils anteilig zu tragen.

Da bisher die Firma Kessal die Arbeiten ausgeführt hat, soll von dort ein Angebot eingeholt werden, um danach die Auftragsvergabe einvernehmlich zu entscheiden.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses empfehlen der Gemeindevertretung den Bürgermeister zu beauftragten den Efeubewuchs durch die Bauhofmitarbeiter kappen zu lassen, wenn beide betroffenen Grundstückseigentümer zustimmen. Danach sind die Angebote für die Baumpflege einzuholen, die notwendigen Pflegemaßnahmen abzustimmen, in Auftrag zu geben und die notwendigen Voraussetzungen für eine schriftliche Vereinbarung zu schaffen.

Stimmberechtigte:	7		
Ja-Stimmen: 6	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 1

Der Gemeindevertreter Bock nimmt wieder an der Sitzung teil.

TO-Punkt 13: Vereinbarung zur jährlichen Baum- und Verkehrssicherungskontrolle mit der Landwirtschaftskammer

Zur Durchführung forstlicher Betreuungstätigkeiten bietet die Landwirtschaftskammer der Gemeinde eine jährliche qualifizierte Sichtkontrolle des Baumbestandes mit der entsprechenden Protokollierung zum Festpreis von € 1.300,00 an.

Die Vereinbarung wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende jeden Vertragsjahres gekündigt werden.

Dieser Pauschalpreis erhöht sich jährlich um 2%.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses empfehlen dem Bürgermeister die Vereinbarung zur Übernahme der Baumkontrolle und Verkehrssicherung mit der Landwirtschaftskammer zu schließen.

Stimmberechtigte:	7		
Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 14: Bericht des Bürgermeisters

1. Das Gutachterbüro hat inzwischen alle Daten für die Berechnung für die Alarmierungs- und Ausrückzeiten der Feuerwehr für den vom Bürgermeister vorgeschlagenen Standort in der Strandstraße in Höhe des Supermarktes, sowie den von der FF favorisierten Standort Kurpark. Mit dem Ergebnis ist bis Ende September zurechnen.
2. Die Arbeiten an der Abflussleitung an der Hexenkuhle sind begonnen. Der Abflussgraben ist auf der von der Gemeinde erworbenen Fläche erstellt. Ob in welcher Form der Engpass in diesem Bereich des Weges „Am Park“ mit einem Zaun gesichert werden soll ist noch zu prüfen. Die Kosten dafür werden ermittelt.
3. Die Daten der Otto-Steffen-Freizeithalle mit Dorfgemeinschaftshaus und Kindergartengebäude sind dem Energieberater für seine gutachterliche Tätigkeit zwischenzeitlich zur Verfügung gestellt.
3. Der Parkplatz am Bottsand ist gut frequentiert, was sich auch mit bei den Parkgebühreneinnahmen niederschlägt.
4. Es hat ein Ortsbesichtigungstermin mit Handwerkern am NABU-Haus am Bottsand stattgefunden, um über die Sanierung, den Einbau einer behindertengerechten Toilette und die zukünftige Erhebung von Nutzungsentgelten mit einer Schrankenanlage zu sprechen.

TO-Punkt 15: Verschiedenes

1. Der Vorsitzende informiert die anwesenden Mandatsträger/innen über eine Umfrageaktion zur Mobilität an Wohnstandorten. Herr Heller ist von dem Initiator um Unterstützung gebeten worden. Es wird angeregt, dass sich die Mandatsträger/innen an dieser Umfrage beteiligen. Dazu wird der Aufruf mit den Links zur Teilnahme an alle als Mailanhang verteilt.
2. Ebenso informiert der Vorsitzende über den Termin für die Aktion „Saubere Gemeinde“ am 23.03.2019 und befürwortet, dass Wendtorf sich auch wieder daran beteiligt.

gesehen:

gez. Jochen Lohmeier
- Ausschussvorsitzender -

gez. Martin Mohr
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor -