



## Niederschrift

### über die Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Laboe (LABOE/BA/01/2017) vom 31.01.2017

#### Anwesend:

##### Vorsitzende/r

Herr Eike Frank Giesler

##### Mitglieder

Herr Jens Dittmann-Wunderlich

Herr Horst Etmanski

Herr Jens Kowalski

Herr Frank Kroglowski

Frau Inken Kuhn

Herr Wilhelm Kuhn

Herr Carsten Leonhardt

Herr Dieter Rauschenbach

Frau Beke Schöneich-Beyer

Herr Jürgen Schröder

Vertretung für Herrn Günter Petrowski

Vertretung für Herrn Hans Joachim Scheffler

Vertretung für Herrn Thomas Nebendahl

#### Abwesend:

##### Mitglieder

Herr Thomas Nebendahl

Herr Günter Petrowski

Herr Hans Joachim Scheffler

Beginn: 19:00 Uhr

Ende 21:16 Uhr

Ort, Raum: 24235 Ostseebad Laboe, Schulstraße 1, im Gebäude der  
Grundschule (Cafeteria)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er/Sie stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgte und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor, diese lautet damit wie folgt:

#### Tagesordnung:

#### Vorlagennummer:

##### - öffentliche Sitzung -

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Änderung oder Ergänzung der Tagesordnung (Dringlichkeitsanträge)

3. Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte
4. Einwohnerfragestunde
5. Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 29.11.2016 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
6. Mitteilungen des Vorsitzenden
7. Mitteilungen der Bürgermeisterin
8. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 für das Gebiet "südwestlich des Brodersdorfer Weges (K30), südöstlich der Feldstraße und Langensoll sowie nordöstlich des Kiebitzredder" LABOE/BV/114/2017
9. Bekanntgaben und Anfragen

**- öffentliche Sitzung -**

**TO-Punkt 1: Eröffnung und Begrüßung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgte und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Das neue stellvertretende Mitglied Jens Kowalski wird per Handschlag vereidigt.

**TO-Punkt 2: Änderung oder Ergänzung der Tagesordnung (Dringlichkeitsanträge)**

Änderungs- oder Ergänzungswünsche liegen nicht vor.

**TO-Punkt 3: Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte**

Der Vorsitzende lässt über den Ausschluss der Öffentlichkeit der in nichtöffentlicher Sitzung zu beratenden Tagesordnungspunkte abstimmen.

**Beschluss:**

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

Stimmberechtigte:	11		
Ja-Stimmen:	11	Nein-Stimmen:	0
		Enthaltungen:	0
		Befangen:	0

#### **TO-Punkt 4: Einwohnerfragestunde**

Frau Reinfeld erkundigt sich, ob für das geplante Baugebiet des Bebauungsplans 42 auch die erforderlichen Gutachten eingeholt wurden und bittet um Auskunft, ob diese eingesehen werden können.

Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass die Gutachten dem Planungsbüro vorliegen und die Einsichtnahme während der Auslegung möglich sein wird.

Der Amtsdirektor erklärt nochmals das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Weitere Bürger, die ebenfalls Fragen das neue Baugebiet betreffend haben, werden auf Tagesordnungspunkt 8 verwiesen.

#### **TO-Punkt 5: Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 29.11.2016 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Es werden keine Einwände erhoben.

Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

Der Vorsitzende gibt die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse bekannt.

#### **TO-Punkt 6: Mitteilungen des Vorsitzenden**

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 41 aufgehoben wurde.

#### **TO-Punkt 7: Mitteilungen der Bürgermeisterin**

Die Bürgermeisterin informiert, dass

- im Lammertzweg ein Ortstermin mit Herrn Levsen und Herrn Wauker wegen des Straßenzustands stattgefunden hat. Das Thema wird im nächsten Bauausschuss behandelt werden.
- Aldi die Vorgabe des Bebauungsplans eingehalten und das Gebäudedach begrünt hat, was jedoch nicht sichtbar ist wegen der hohen Abschlusskante.
- nach Rücksprache mit B2K der Übersichtsplan über alle Bebauungspläne im Gemeindegebiet noch in Arbeit ist.

#### **TO-Punkt 8: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 für das Gebiet "südwestlich des Brodersdorfer Weges (K30), südöstlich der Feldstraße und Langensoll sowie nordöstlich des Kiebitzredder" Vorlage: LABOE/BV/114/2017**

Der Vorsitzende erläutert die Vorlage.

Herr Gieseler vom Planungsbüro IPP stellt den ersten städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans anhand einer Powerpoint-Präsentation dar.

Er weist darauf hin, dass in Absprache mit dem Abwasserzweckverband das Schmutzwasser des Baugebiets über die Feldstraße eingeleitet werden soll. Hier liegt bereits eine ausreichende Leitung.

Der Vorsitzende verliest Punkt 1 der der Verwaltungsvorlage anliegenden Liste.

Es wird kurz diskutiert, ob die Anbindung an die Feldstraße offen bleiben soll. Nach Zusammenfassung durch den Amtsdirektor wird folgender Beschluss gefasst:

Option 1:

Die Anbindung an die Feldstraße wird in gleicher Breite wie die Feldstraße weiter geführt. Die verkehrliche Nutzung ist dauerhaft möglich.

Stimmberechtigte:	11		
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: 3	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

Option 2:

Die Anbindung an die Feldstraße wird in gleicher Breite wie die Feldstraße weiter geführt. Die verkehrliche Nutzung wird durch Poller unterbunden.

Stimmberechtigte:	11		
Ja-Stimmen: 6	Nein-Stimmen: 4	Enthaltungen: 1	Befangen: 0

Herr Gieseler fasst die Punkte 2 und 3 zusammen und erläutert hierzu, dass die Standorte für Kindertagesstätte und Spielplatz an der Grenze zum Bestandsgebiet gewählt wurden, um das neue Baugebiet mit dem Bestandsgebiet eventuell besser zusammen wachsen zu lassen. Es wird angeregt, die Kindertagesstätte in direkter Nähe des Spielplatzes am geplanten Wendehammer zu planen, was auf allgemeine Zustimmung stößt.

Beschluss: Die Kindertagesstätte wird beim geplanten Spielplatz verortet.

Stimmberechtigte:	11		
Ja-Stimmen: 11	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

Herr Gieseler erläutert zu Punkt 4 zunächst, dass die vorhandenen Knicks als Biotope zu schützen sind und verweist auf zwei Optionen.

Option 1:

Die Knicks bleiben erhalten wie vorhanden, werden aber als Teil des jeweiligen Grundstücks an Privat mit verkauft.

Als Ausgleich wird ein neuer Knick am südöstlichen Rand des Baugebietes angepflanzt.

Option 2:

Die vorhandenen Knicks bleiben in öffentlicher Hand. Zu den Grundstücken wird ein Abstand von drei Metern auf jeder Seite bestehen.

Die beiden Optionen werden kurz diskutiert und schließlich zu Option 1 der Beschluss gefasst.

Stimmberechtigte:	11		
-------------------	----	--	--

Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 3	Enthaltungen: 1	Befangen: 0
---------------	-----------------	-----------------	-------------

Der Vorsitzende verliest Punkt 5. Auf Anfrage führt Herr Gieseler hierzu aus, dass die Festsetzung als WR (reines Wohngebiet) hier aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Gewerbegebiet und einem Mischgebiet nicht möglich ist, auf die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben jedoch verzichtet werden kann. Nach kurzer Diskussion ergeht folgender Beschluss:

Art der baulichen Nutzung im WA (allgemeines Wohngebiet):  
Zulässig sind Wohnen, nicht störendes Handwerk und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Stimmberechtigte: 11			
Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 3	Enthaltungen: 1	Befangen: 0

Der Vorsitzende verliest Punkt 6. Frau Kuhn erkundigt sich nach der Möglichkeit, den Bauhof im eingeschränkten Gewerbegebiet anzusiedeln. Hier wäre laut Herrn Gieseler zunächst die Immission eines Bauhofes zu klären.  
Es ergeht folgender Beschluss:

Art der Baulichen Nutzung im GEE (einschränkten Gewerbegebiet):  
Zulässig sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Büro- und Verwaltungsgebäude und Einzelhandel, soweit er nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handelt.

Stimmberechtigte: 11			
Ja-Stimmen: 11	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

Zu Punkt 7 erläutert Herr Gieseler anhand der Präsentation genau die Gebäudehöhen.  
Es ergeht folgender Beschluss:

Die GRZ im WA- Gebiet wird mit 0,35 festgesetzt.  
Die Gebäudehöhe (GH max.) bei I bis II Vollgeschossen für Einzel- und Doppelhäuser wird auf 9,00 m festgesetzt.  
Die GH max. bei II Vollgeschossen + DG oder STG für Reihen- oder Doppelhäuser in Planstr. A wird auf 11,00 m festgesetzt.  
Die GH max. bei III Vollgeschossen für Mehrfamilienhäuser in Planstr. A wird auf 11,00 m festgesetzt.

Stimmberechtigte: 11			
Ja-Stimmen: 11	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

Der Vorsitzende verliest Punkt 8.  
Dann ergeht folgender Beschluss:

Die GRZ im GEE-Gebiet wird auf 0,7 festgesetzt.  
Die GH max. wird auf 11,00 m festgesetzt.

Stimmberechtigte: 11			
----------------------	--	--	--

Ja-Stimmen: 11	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0
----------------	-----------------	-----------------	-------------

Herr Gieseler klärt zu Punkt 9 darüber auf, dass neuerdings die Möglichkeit besteht, bei Einfamilien- und Doppelhäusern auf dem Grundstück zwei Stellplätze festzusetzen. Es folgt eine kurze Diskussion über die Option mit einem Stellplatz oder die Option mit zwei Stellplätzen.

Zu Option 1 ergeht folgender Beschluss:  
Pro Wohneinheit bei Einfamilien- und Doppelhäusern wird ein Stellplatz auf dem Grundstück festgesetzt.

Stimmberechtigte: 11			
Ja-Stimmen: 2	Nein-Stimmen: 8	Enthaltungen: 1	Befangen: 0

Zu Option 2 ergeht folgender Beschluss:  
Pro Wohneinheit bei Einfamilien- und Doppelhäusern werden zwei Stellplätze auf dem Grundstück festgesetzt.

Stimmberechtigte: 11			
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: 2	Enthaltungen: 1	Befangen: 0

Der Vorsitzende verliert Punkt 10.  
Frau Kuhn regt die Festsetzung von Gründächern für Pultdächer mit einer Neigung bis zu 15° an. Diese zusätzliche Option wird kurz diskutiert.

Zu Option 1 ergeht folgender Beschluss:  
Dachformen werden wie folgt zugelassen: - geneigte Dächer 22° bis 50°  
- Pultdächer 5° bis 35°, bis 15° nur als Gründächer

Stimmberechtigte: 11			
Ja-Stimmen: 5	Nein-Stimmen: 6	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

Zu Option 2 ergeht folgender Beschluss:  
Dachformen werden wie folgt zugelassen: - geneigte Dächer 22° bis 50°  
- Pultdächer 5° bis 35°

Stimmberechtigte: 11			
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: 3	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

Herr Kuhn beantragt, zwei weitere Punkte in die Liste aufzunehmen:

- 40 Wohneinheiten sollen den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen.
- Die Wärmeversorgung aller neuen Gebäude erfolgt mithilfe eines Blockheizkraftwerks.

Herr Kuhn verliert die Begründungen zu seinen Anträgen (siehe Anlage).

Zu dem Blockheizkraftwerk stellen sich die Fragen, ob sowohl das Wohn- als auch das Gewerbegebiet beheizt werden sollen, und ob ein Anschluss Pflicht sein wird. Diese Fragen werden bejaht.

Der Amtsdirektor weist darauf hin, dass die Entscheidung für die Fortführung der Bauleitplanung nicht sofort getroffen werden muss.

Herr Sommer von der Förde Sparkasse teilt mit, dass dieses Thema in Vorbesprechungen bereits behandelt wurde. Das Thema wird wieder aufgegriffen, wenn der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss ansteht.

Der Bauausschuss ist sich einig, dass ein Beschluss hierüber vertagt wird.

Zu dem sozialen Wohnungsbau erläutert Herr Sommer, dass insgesamt ca. 180 Wohneinheiten entstehen sollen. Davon wäre die Schaffung von 20 bis 25 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau realistisch umsetzbar, 40 jedoch eher nicht.

Der Bauausschuss wird das Thema zunächst in den Fraktionen behandeln.

#### **TO-Punkt 9: Bekanntgaben und Anfragen**

keine

gesehen:

Giesler  
- Vorsitzender -

Thomsen  
- Protokollführerin -

Sönke Körber  
- Amtsdirektor -