

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leezen vom 21. Februar 2017 in der Mensa der Grund- und Gemeinschaftsschule des Amtes Leezen

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 21.30 Uhr

Aufgrund der Einladung des Vorsitzenden vom 09.02.2017 sind zu der heutigen Sitzung erschienen:

Ausschussvorsitzender: Bernd Falkenhagen

Ausschussmitglieder: Hans-Wilhelm Steenbock,
Holger Rickert,
Birgit Hildebrandt,
Klaus Stolten,
Oliver Krüger,
Lars Meseck,
Dirk Stüven

Entschuldigt fehlt: Sebastian Merono

Als Gäste anwesend: Heike Jendry, Kreisplanung,
Frank Hartmann, Kreisplanung,
Dirk Mäckelmann,
Kai Katzmann,
Ulrich Schulz,
Ellen Pjede,
Harald Hatje,
Elke Koch,
Andreas Krohn ab 19.20 Uhr

Vom Amt Leezen hinzugezogen: Verwaltungsfachangestellter Marco Fritzsche

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung mit der Feststellung, dass gegen Form und Inhalt der Tagesordnung sowie Ladungsfrist keine Einwendungen erhoben werden und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Vor Eintritt in die Tagesordnung beantragt Herr Falkenhagen, den Tagesordnungspunkt 7 „Bau- und Grundstücksangelegenheiten“ unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: - Einstimmig dafür -

Tagesordnung:

1. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leezen für die Gebiete
 - südlich Wohngebiet Mühlenkamp
 - westlich Raiffeisenstraße zwischen Tweelbeek und Lindhoff
 - Mittfelde
 - Krens I, östlich Segeberger Chaussee, nördlich Bebensee Weg
hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Leezen für das Gebiet „östlich des Tralauer Weges und südlich der Straße Prestermüssen“;

- hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3. Einwohnerfragestunde - Teil I -
 4. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer Innenbereichssatzung für den Ortsteil Leezen
 5. Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „südlich der Heiderfelder Straße, östlich der Raiffeisenstraße und nördlich der Teegentwiete“;
hier: Aktueller Planungsstand
 6. Einwohnerfragestunde - Teil II -

Nichtöffentlich:

7. Bau- und Grundstücksangelegenheiten

Zu Punkt 1 der Tagesordnung: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leezen für die Gebiete

- **Südlich Wohngebiet Mühlenkamp**
 - **Westlich Raiffeisenstraße zwischen Tweelbeek und Lindhoff**
 - **Mittfelde**
 - **Krems I, östlich Segeberger Straße, nördlich Beben-seer Weg**
- hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB

Zu diesem Punkt begrüßt der Vorsitzende die Vertreter der Kreisplanung und erteilt Herrn Hartmann das Wort. Herr Hartmann erläutert den Sinn und Zweck der heute angesetzten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB. Im Zuge dieses Verfahrensschritts wird den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich erstmals am Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beteiligen und Anregungen und Ideen einzubringen. Im Anschluss daran erläutert Herr Hartmann mittels Powerpoint-Präsentation, den derzeitigen planungsrechtlichen Bestand sowie die anstehenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Powerpoint-Präsentation ist der Urschrift der Niederschrift beigelegt.

Danach wurden in der Gemeinde in den vergangenen Jahren ca. 8 Wohneinheiten jährlich geschaffen. Um den Bedarf an neuen Wohnraum nachzukommen, ist die Ausweisung einer Fläche von ca. 9,6 ha erforderlich. Herr Hartmann geht in seinen Ausführungen auf die Problematik der Erschließung der hinter dem Baugebiet Mühlenkamp liegenden Fläche ein. Aufgrund dessen wurde diese in dem jetzigen Flächennutzungsplan dargestellte künftige Wohnbaufläche um ca. 50% reduziert und auf das Gelände der Firma ATR verlegt. Es ist angedacht, den Betrieb ATR in den Ortsteil Krems I nördlich des Beben-seer Weges anzusiedeln. Entsprechende Gespräche und Verhandlungen laufen bereits. Die südlich des Mühlenkamps verbleibende Wohnbaufläche könnte über den Tralauer Weg erschlossen werden. Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan wird von Herrn Hartmann ausführlich erläutert.

Der Bürger Hein weist auf den landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich am Tralauer Weg hin und spricht nochmals die dortige Schweineintensivhaltung an. Hierzu erläutert Herr Hartmann, dass zwischenzeitlich ein Gutachten nach der aktuellen Geruchsemissionsrichtlinie vorliegt. Die Fläche am Tralauer Weg liegt außerhalb der Emissionskreise.

Als Weiteres merkt Herr Hein an, dass die Umsiedlung der Firma ATR noch sehr lange dauern wird. Daher schlägt er vor, die westlich an den Tweelbeek angrenzende Fläche in die künftige städtebauliche Planung der Gemeinde einzubeziehen. Nach seinen Informationen steht die Fläche zur Verfügung und wäre relativ schnell zu Bauland umzuwidmen.

Dieses wird von Herrn Stolten unterstützt. Die Gemeinde sollte versuchen, kurzfristige

Lösungen anzustreben, um der stetig wachsenden Baulandnachfrage nachkommen zu können. Herr Hartmann weist daraufhin, dass die Umsiedlung des Betriebes ATR sicherlich nicht unproblematisch sein wird. Dennoch sollte die Gemeinde diese Fläche nicht aufgeben, da diese städteplanerisch für die künftige wohnbauliche Entwicklung sehr interessant ist. Auch sollte die Gemeinde derzeit nicht vor der Beseitigung der Silotürme aufgrund der hohen Kosten zurückschrecken. Möglicherweise gibt es auch Dritte, die dieses übernehmen könnten.

Herr Rode sieht im Ortsteil Kreams I im Bereich des Bebenseer Weges eher eine Wohnbaufläche als eine Gewerbegebietsfläche. Hierzu führt Herr Hartmann aus, dass die Gewerbegebietsflächen südlich der Ortslage Leezen außerhalb der Ortsdurchfahrt liegen und somit eine Erschließung nicht möglich ist. Als Weiteres stehen diese Flächen auch nicht zur Verfügung. Die Fläche am Bebenseer Weg wird von Herrn Hartmann für eine wohnbauliche Nutzung als ungeeignet eingestuft, da alle Einrichtungen im Ortsteil Leezen und nicht in Kreams I vorhanden sind.

Herr Lewerenz weist auf die auf dem Grundstück von ATR ehemals vorhandene Dieseltankstelle hin. Als Weiteres spricht er sich für eine Verlegung der Ortsdurchfahrt in Richtung Groß Niendorf zum Zwecke der Erschließung der dortigen gewerblichen Flächen aus. Als Weiteres wendet er ein, dass die im jetzigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche südlich des Baugebietes Mühlenkamp eventuell über das Gebiet der Gemeinde Neversdorf erschlossen werden könnte.

Bezüglich der Tankstelle führt Herr Hartmann aus, dass die Lage der Fläche von ATR für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde extrem interessant ist. Diese sollte vorerst nicht aufgegeben werden. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrt für die Erschließung der Gewerbegebietsflächen südlich der Ortslage Leezen wird für nicht realistisch erachtet. Hinsichtlich der Erschließung des Baugebietes südlich des Mühlenkamps über die Gemarkung Neversdorf halten die Anwesenden für problematisch. Ein Bodengutachten bezüglich der ehemaligen Tankstelle liegt derzeit noch nicht vor.

Bürgermeister Schulz merkt an, dass die derzeit ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen südlich der Ortslage Leezen durch einen Eigentümer gewerblich genutzt werden sollen. Die Flächen stehen somit nicht zur Disposition.

Herr Krohn ruft nochmals in Bezug auf das ATR Gelände den Bebauungsplan Nr. 13 „Lindhoff“ und die damit zu beseitigenden Altlasten in Erinnerung. Auch er sieht die zeitliche Situation und schlägt daher vor, westlich des Baugebiets Tweelbeek eine weitere Wohnbaufläche kurzfristig auszuweisen.

Herr Hartmann berichtet, dass die Firma ATR in dem jetzigen Verfahrensschritt explizit beteiligt wurde. Das Ergebnis bleibt abzuwarten. Nach seiner Aussage stellt sich spätestens im Sommer 2017 heraus, wie mit dem Gelände von ATR verfahren werden kann.

Von Herrn Hein wird gefragt, warum nicht beide Flächen (ATR und westlich Tweelbeek) in den jetzigen Vorentwurf eingeflossen sind. Hierzu weist Herr Hartmann auf das ermittelte Mengengerüst und die entsprechenden Vorgaben seitens des Landes Schleswig-Holstein hin. Wenn die Fläche ATR nicht zur Verfügung steht, wird die Gemeinde Leezen sich mit anderen Flächen auseinandersetzen müssen.

Alle aus der Bevölkerung aufkommenden Fragen werden von Herrn Hartmann hinreichend und ausführlich beantwortet.

Zu Punkt 2 der Tagesordnung: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Leezen für das Gebiet „östlich des Tralauer Weges und südlich der Straße Prestermüssen“; hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Frau Jendrny von der Kreisplanung und erteilt ihr das Wort. Frau Jendrny erläutert den Anwesenden den ersten vorliegenden Vorentwurf. Sie hält diese Fläche für gut geeignet, da die Erschließung im Großen und Ganzen schon vorhanden ist. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es werden etwa 11 Baugrundstücke entstehen. Diese werden eine Größe von ca. 680m² bis 820m² aufweisen. Es ist eine öffentliche Straße mit einem Fußweg und Parktaschen vorgesehen. Um die hinter liegenden Flächen zu erschließen, sind zwei kleine Stichwege mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen. Derzeit ist noch die Entsorgung des Abwassers zu prüfen. Der von der Gemeinde zu leistende Ausgleich ist ebenfalls noch zu ermitteln.

Der Vorentwurf ist Bestandteil der Niederschrift.

Frau Jendrny geht davon aus, dass das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ca. 1 Jahr in Anspruch nehmen wird. Im Anschluss daran erfolgt dann die Erschließung der Grundstücke. Anschließend kann gebaut werden.

Es ergeht die Frage, wer für die Kosten für die Beseitigung von Schäden am Tralauer Weg durch die Bautätigkeiten in dem künftigen Baugebiet aufkommen wird. Hierzu wird ausgeführt, dass die Gemeinde Straßenbaulastträger ist und somit die Gemeinde auch für die öffentliche Straße und deren Unterhaltung zuständig ist.

Herr Stolten fragt an, ob die im Vorentwurf dargestellte blaue Linie der festgesetzte Knickschutzstreifen ist. Hierzu führt Frau Jendrny aus, dass es sich nicht um einen Knickschutzstreifen sondern die Baugrenzen handelt.

Herr Studt spricht sich für eine andere Erschließung des Baugebietes aus, da aus seiner Sicht der Tralauer Weg bereits schon jetzt überlastet ist. Hierzu führt Frau Jendrny aus, dass in diesem Baugebiet 11 Bauplätze entstehen werden. Dafür ist der Tralauer Weg durchaus geeignet. Die Gemeinde sollte die Überlegung anstellen, inwieweit der ruhende Verkehr auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht werden kann.

Herr Mäckelmann merkt an, dass durch die Ausweisung des Baugebietes dann auch das Ortsschild zu versetzen ist. Herr Hartmann erläutert, dass dieses nicht erforderlich ist, da es sich hierbei nicht um eine Ortsdurchfahrt handelt.

Herr Lewerenz fragt an, wieweit die Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück über einen Geh-, Fahr- und Leistungsweg erschlossen bekommen, künftig dann die Abfallbehältnisse an den Tralauer Weg zur Abholung bringen müssen. Dies ist nach Aussage von Frau Jendrny noch nicht abschließend geklärt. Es ist aber nicht auszuschließen.

Von Herrn Krohn ergeht der Hinweis, dass die Erschließungsstraße eine ausreichende Breite haben sollte und verweist auf den Bebauungsplan Nr. 13 „Lindhoff“, in dem die Situation extrem beengt ist. Als Weiteres schlägt er vor, auf die Pflanzung von Bäumen im Bereich der zu bauenden Erschließungsstraße zu verzichten und hier viel lieber Parkflächen für PKW auszuweisen.

Eine ausreichende Breite ist nach Aussage von Jendrny nach den jetzigen Unterlagen gegeben. Die Begrünung ist jedoch noch nicht abschließend.

Alle aus der Bevölkerung aufkommenden Fragen werden von Frau Jendry ausreichend und detailliert beantwortet.

Zu Punkt 3 der Tagesordnung: Einwohnerfragestunde - Teil I -

Es werden keine Anfragen gestellt.

Zu Punkt 4 der Tagesordnung: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer Innenbereichssatzung für den Ortsteil Leezen

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird Herrn Hartmann von der Kreisplanung das Wort erteilt.

Herr Hartmann berichtet, dass im letzten Jahr verschiedene Bauwillige im Außenbereich der Gemeinde im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung weitere Wohngebäude errichten wollten. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Allerdings schafft der Flächennutzungsplan kein eigenständiges Baurecht. Aus diesem Grunde besteht die Möglichkeit, für den Ortsteil Leezen ähnlich wie für die Ortsteile Krems I und Heiderfeld auch, eine Innenbereichssatzung zu erlassen. Hierzu empfiehlt Herr Hartmann, alle im Innenbereich der Gemeinde Leezen und nicht überplanten Flächen in eine Innenbereichssatzung aufzunehmen. Für die Innenbereichssatzung kommt das vereinfachte Aufstellungsverfahren zum tragen. Es ist kein Umweltbericht erforderlich.

Nach kurzer Aussprache beschließt der Bau- und Planungsausschuss, der Gemeindevertretung zu empfehlen, für den Ortsteil Leezen eine Innenbereichssatzung für die im Innenbereich liegenden und nichtüberplanten Flächen aufzustellen.

Abstimmungsergebnis: - Einstimmig dafür -

Zu Punkt 5 der Tagesordnung: Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „südlich der Heiderfelder Straße, östlich der Raiffeisenstraße und nördlich der Teegewiete“; hier: aktueller Planungsstand

Hierzu führt Frau Jendry aus, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 bereits vielfach in der Gemeinde diskutiert wurde. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat unter anderem der Denkmalschutz hinsichtlich der festgesetzten Höhen seine Bedenken angemeldet. Dieses hängt damit zusammen, dass die Kirche sowie das Pastorat unter Denkmalschutz stehen und diese somit einen Schutzbereich auslösen.

Ein weiteres Thema im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung war die Problematik Lärmemissionen. Zwischenzeitlich liegt ein Gutachten der Firma Lactoprot aus einem durchgeführten Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz vor. Dieses Gutachten fließt mit in den Bebauungsplan Nr. 14 ein. Das Gutachten zeigt lediglich geringfügige Lärmüberschreitungen auf.

Ein weiteres Thema ist die Beseitigung des anfallenden Abwassers vom Betrieb Lactoprot. Derzeit läuft ein Verfahren zur Übertragung der Abwasserbereitungspflicht von dem Amt Leezen auf die Firma Lactoprot. Diese Übertragung wird derzeit verhandelt. Leider blockiert das Thema momentan das Fortschreiten des Bebauungsplanes Nr. 14.

Hierzu führt Herr Krohn nochmals den aktuellen Sachstand als Vorsitzender des Klärwerksausschusses aus.

Abschließend bleibt festzustellen, dass folgende Unterlagen noch durch Lactoprot beizubringen sind:

- aktueller Vorentwurf des Hallenneubaus mit Bau- und Betriebsbeschreibung, aus der insb. auch die künftigen Verkehrsströme auf dem Betriebsgelände und des Zu- und Abgangsverkehrs hervorgehen.
- Abwasserkonzept mit Angaben zur baulich/technischen Umsetzung der geplanten Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht einschl. deren Auswirkungen auf die derzeitigen manuellen Abwasser- und Klärschlammtransporte.
- Wasserversorgungskonzept mit Angaben zur aktuellen und geplanten Wasserversorgung des Betriebes und deren Auswirkungen auf die übrige Wasserversorgung im Ortsteil Leezen.

Als nächster Verfahrensschritt steht die öffentliche Auslegung nach Klärung der vorstehenden Thematiken an.

Herr Falkenhagen bedankt sich bei Frau Jendry für ihre Ausführung.

Zu Punkt 6 der Tagesordnung: Einwohnerfragestunde - Teil II -

Es werden keine Anfragen gestellt.

Protokollführer

Ausschussvorsitzender

Niederschrift

über den nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 21. Februar 2017 in der Mensa der Grund- und Gemeinschaftsschule des Amtes Leezen

Zu Punkt 7 der Tagesordnung: Bau- und Grundstücksangelegenheiten

Herr Steenbock führt noch einmal die desolate Verkehrssituation um den Betrieb Lactoprot und den Bebauungsplan Nr. 14 an. Herr Hartmann erläutert, dass dieses im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung kein Thema gewesen ist. Das Thema Verkehr wird sich in den nächsten Verfahrensschritt abzeichnen. Es wird eine aktualisierte Betriebsbeschreibung für das weitere Verfahren erforderlich sein.

Herr Stolten untermauert die aus seiner Sicht unheilbaren Zustände bezüglich der verkehrlichen Situation um das Betriebsgelände Lactoprot.

Herr Hartmann weist weiterhin daraufhin, dass das Abwasserkonzept sowie das Frischwasserkonzept und das Entwicklungskonzept für die weitere Planung von der Firma Lactoprot vorgelegt werden muss.

Nunmehr liegt ein Bauantrag für die Errichtung von sanitären Anlagen durch ein Anbau dem heutigen Ausschuss vor. Nach Sichtung der Unterlagen und kurzer Diskussion bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Ein weiterer Bauantrag liegt von der Firma Lactoprot für die Aufstockung eines Flachdachtraktes am Verwaltungsgebäude vor. Auch diese Unterlagen werden vom Bauausschuss gesichtet. Grundsätzlich bestehen gegen die Aufstockung keine Bedenken. Es ergeht jedoch der Hinweis, dass Herr Rode in der Vergangenheit geschildert hat, dass möglicherweise das Verwaltungsgebäude mittelfristig abgerissen werden könnte. Ein Wegfall dieses Gebäudes könnte möglicherweise zu Verkehrsentlastung auf dem Grundstück führen.

Mit einem Dank für die rege Beteiligung schließt der Vorsitzende die heutige Sitzung.

Protokollführer

Ausschussvorsitzender