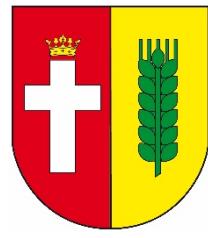


Gemeinde Selmsdorf



Niederschrift

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Selmsdorf

Sitzungstermin: Donnerstag, 18.01.2024

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 21:02 Uhr

Ort, Raum: Gemeindehaus Selmsdorf, Lübecker Str. 35 (Fraktionsraum)

Anwesend

Mitglieder

Bernhard Stoeter

Udo Gutschke

Vertretung für: Detlef Lüth

Christoph Gutschke

Vertretung für: Thomas Held

Matthias Kohle

Jan-Christer Schorch

Vertretung für: Andreas Röber

Protokollführung

Caroline Schulz

Abwesend

Mitglieder

Christian Teggatz

entschuldigt

Detlef Lüth

entschuldigt

Karl-Heinz Kniep

entschuldigt

Thomas Held

entschuldigt

Andreas Röber

entschuldigt

Weiterhin anwesend:

Bürgermeister Herr Kreft

Frau Schwarz – Büro PROKOM

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde

- 3 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 19.10.2023
- 5 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 16.11.2023
- 6 Informationen des Ausschussvorsitzenden und Bauangelegenheiten
- 7 Öffentliche Vorlagen
- 7.1 11. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ernst-Thälmann-Straße" der Gemeinde Selmsdorf 4/1529/2023
- Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit -
- 7.2 Bebauungsplan Nr. 24 "Ernst-Thälmann-Straße" der Gemeinde Selmsdorf 4/1528/2023
- Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit -
- 7.3 Bebauungsplan Nr. 26.09.00 der Hansestadt Lübeck 4/1520/2023
- Beteiligung der Gemeinde Selmsdorf als Nachbargemeinde -
- 7.4 Bebauungsplan Nr. 32.59.00 der Hansestadt Lübeck 4/1534/2023
- Beteiligung der Gemeinde Selmsdorf als Nachbargemeinde -
- 7.5 Stellungnahme der Gemeinde Selmsdorf zum Vorhaben "Basisbauabschnitt BA 7/8 Süd und BA 7 West der Deponie Ihlenberg" 4/1561/2024

Protokoll

Öffentlicher Teil

-
- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**
- Der Ausschussvorsitzende, Herr Stoeter, begrüßt die Anwesenden, eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

3 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Der TOP 7.5 wurde nachgereicht und ist Bestandteil der Tagesordnung. Für die Tagesordnungspunkte 7.1 und 7.2 wird das Rederecht für Frau Schwarz beantragt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Selmsdorf bestätigt die vorstehende

Tagesordnung mit den angemerkt Ergänzungen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	0

**4 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen
Sitzung vom 19.10.2023**

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Selmsdorf genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 19.10.2023.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltungen
3	0	2

**5 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen
Sitzung vom 16.11.2023**

Beschluss:

Der Bau- und Umwaltausschuss der Gemeinde Selmsdorf genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 16.11.2023.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltungen
3	0	2

**6 Informationen des Ausschussvorsitzenden und
Bauangelegenheiten**

- Für den Neubau des Feuerwehrgebäudes liegt die Baugenehmigung vor. Die Ausschreibungen für den Rohbau und die Haustechnikgewerke sind vorbereitet. Im März und April werden die Ausschreibungen für die Innenarbeiten weitergeführt.
- Themen für den kommenden Bauausschuss:
- Wertstoffplätze – konkrete Planung liegt vor – Büro Möller ist eingeladen
- Energiekonzept – Büro Trigenius ist eingeladen
- Bericht über Ökomonitoring – Streuobstwiese am Tannenwald – Herr G. Uhle – Vorauskunft liegt vor, dass vom Landkreis diese Wiese nicht als Ökomaßnahme anerkannt wird
- Schafsflächenproblematik in Schlutup
- Messcontainer zur Luftgüte der Deponie
- Dorfteich Zarnewenz – Böschung Befestigung

7 Öffentliche Vorlagen

7.1 11. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ernst-Thälmann-Straße" der Gemeinde Selmsdorf

4/1529/2023

- Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes sowie die

Beteiligung der Öffentlichkeit -

Frau Schwarz vom Büro PROKOM gibt Erläuterungen zum Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Planfläche stellt die örtliche Hauptverkehrsfläche dar sowie die Wohnbaufläche und die nachrichtliche Übernahme des Waldabstandes.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Selmsdorf empfiehlt:

1. Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Selmsdorf billigt den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans. Die in der Anlage befindlichen Unterlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Die Gemeinde Selmsdorf ist einem Grundzentrum gleichgestellt, die folgende Formulierung ist in den Punkt 2 übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse' zu übernehmen:

siehe Anlage ... (Formulierungsvorschlag der SPD-Fraktion)

2. Die Gemeindevorvertretung Selmsdorf beschließt, mit dem vorliegenden Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Aushang des Vorentwurfs im Amt Schönberger Land, dem Amtsblatt sowie im Internet durchgeführt werden.

3. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.

4. Der Gemeinde Selmsdorf dürfen keine Kosten entstehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	0

Anlage 1 Anlage SPD-Fraktion zu TOP 7.1

7.2 Bebauungsplan Nr. 24 " Ernst-Thälmann-Straße " der Gemeinde Selmsdorf

4/1528/2023

- Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit -

Frau Schwarz vom Büro PROKOM gibt Erläuterungen zum Vorentwurf für den B-Plan. Für das WA I ist eine GRZ mit 0,45, das Baufenster und 3m Abstand zur Straße festgelegt. Im WA II und III beträgt die zulässige GRZ 0,4. Gemäß LBauO M-V beträgt für die gewählte offene Bauweise die Gebäudegröße max. 50m. Die Versickerung auf dem Grundstück erfolgt über Mulden und Rigolen. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist das östliche Doppelhaus versetzt, um die Versickerung zu realisieren. Die max. Gebäudehöhen sind festgesetzt und die Geländebewegung nachvollziehbar. Somit sind umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen auch ohne textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Für die Stellplätze und deren Anordnung sind Flächenfestsetzungen in den roten Markierungen getroffen. Im WA I ist ein Stellplatz je WE geplant, in WA II und III jeweils 2 Stück je WE. Die Erschließungsstraße wird als private Straße festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass ein Doppelhaus als ein Baukörper zu betrachten ist und dieselbe Gestaltung, inkl. Dach aufweisen muss.

Folgende Fragen werden diskutiert und erfordern eine Einarbeitung in den Vorentwurf zum B-Plan und dessen textliche Festsetzungen:

I.1. Art der baulichen Nutzung: Ist ein Büro ein nicht störendes Gewerbe? – Hier wird noch

Auskunft durch PROKOM gegeben.
Ferienwohnungen sind durch die Formulierung ausgeschlossen.

II.1. zu 1.1 Im WA I ist nur die Dachform Satteldach zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht gewünscht.

Die Angabe zur Dachneigung ist für das WA I zu überarbeiten. Die Dachneigung muss sich an das südlich gelegene Bauernhaus anpassen. Dies ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Bis zur Gemeindevorvertretersitzung am 01.02.2024 ist hier nach Rücksprache mit dem Investor durch das Büro PROKOM eine eindeutige Formulierung zu geben.

Für die WA II und III ist die Dachneigung mit mehr Spielraum vorstellbar.

II.2 zu 2.1

Das Gebäude im WA I muss an der strassenbegleitenden Fassade, inkl. der beiden Giebel dem Charakter des südlichen Bauernhauses Ernst-Thälmann-Str. 12 entsprechen. Dies ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Die strassenabgewandte Seite kann gestalterisch offener festgesetzt sein.

II.3 Stellplätze

Regelung der Gemeinde Selmsdorf: pro 2 WE = 1 nicht festvergebener Besucherparkplatz, d.h. für dieses B-Plangebiet sind 6 zusätzl. Besucherparkplätze erforderlich – 2 Stellplätze für WA I und 4 Stellplätze für WA II und WA III.

Frau Schwarz wird den Stellplatzschlüssel mit aufnehmen und im Plan gegenprüfen.

Wie wird garantiert, dass bei einem möglichen Verkauf die Privatstraße als solche bestehen bleibt.

Die Gemeinde fordert, dass die Straße in diesem Fall mit verkauft wird. An das Amt ergeht die Aufgabe, mit dem Fachanwalt hierfür eine Formulierung zu erarbeiten.

Welche Heizungen sind geplant. Hier sind keine Festsetzungen erforderlich.

Grundstückgrößen: Die Größen entsprechen den gemeindespezifischen Vorgaben.

Ausgleich für Flächenversiegelung wird notwendig sein, es ist kein Ausgleich innerhalb des Plangebietes möglich – es ist das Ökokonto der Gemeinde zu nutzen.

Ziel: Beschluss soll zur Gemeindevorvertretersitzung am 01.02.2024 gefasst werden – Büro PROKOM übergibt die Zuarbeit an den Bürgermeister und an das Amt Schönberger Land entsprechend zeitnah.

Straßenbegleitend existiert eine Feldsteinmauer, aus Sicht der Gemeinde ist ein Erhalt wünschenswert.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Selmsdorf empfiehlt:
Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Selmsdorf billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 24. Die in der Anlage befindlichen Unterlagen sind Bestandteil des Beschlusses. Weiter zu berücksichtigen sind die besprochenen Änderungswünsche gemäß Protokoll.
2. Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Selmsdorf beschließt, mit dem vorliegenden Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Aushang des Vorentwurfs im Amt Schönberger Land, dem Amtsblatt sowie im Internet durchgeführt werden.

3. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.

4. Der Gemeinde Selmsdorf dürfen keine Kosten entstehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	0

7.3 Bebauungsplan Nr. 26.09.00 der Hansestadt Lübeck

4/1520/2023

- Beteiligung der Gemeinde Selmsdorf als Nachbargemeinde -

Es ergeht keine Stellungnahme.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	0

7.4 Bebauungsplan Nr. 32.59.00 der Hansestadt Lübeck

4/1534/2023

- Beteiligung der Gemeinde Selmsdorf als Nachbargemeinde -

Es ergeht keine Stellungnahme.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	0

7.5 Stellungnahme der Gemeinde Selmsdorf zum Vorhaben "Basisbauabschnitt BA 7/8 Süd und BA 7 West der Deponie Ihlenberg"

4/1561/2024

Inhaltlich hadelt es sich hier um das Thema UVP MFA – Umweltverträglichkeitsprüfung zur multifunktionalen Abdeckung. Die vorgelegten Unterlagen waren sehr umfangreich und vorrangig mit technischen Aspekten und Inhalten. Die Gemeinde möchte eine politische Stellungnahme dazu abgeben.

Hierzu wird ein Vorschlag zu einer Stellungnahme durch die SPD-Fraktion zur Diskussion gestellt.

Siehe Anlage ... (Formulierungsvorschlag der SPD-Fraktion)

Die Beantwortungsfrist war über den Jahreswechsel für die Öffentlichkeit sehr kurzfristig angelegt und ist abgelaufen. Eine Beratung unter der Einhaltung der Kommunalverfassung war nicht möglich. Der Bürgermeister hat eine Verlängerung erwirkt bis Ende März 2024.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Selmsdorf empfiehlt:

Die Gemeindevorvertretung Selmsdorf hat zu den Planunterlagen des Bauabschnittes BA 7/8 Süd und BA 7 West der Deponie Ihlenberg folgende Stellungnahme:

siehe Anlage ... (Formulierungsvorschlag der SPD-Fraktion)

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	0

Anlage 1 Anlage SPD-Fraktion zu TOP 7.5

Vorsitz:

Bernhard Stoeter

Protokollführung:

Caroline Schulz