

Ausschuss für Bauen, Wege,  
Natur- und Umweltschutz (BUA)



**Protokoll über die Sitzung des Ausschusses**

**am Mittwoch, den 08.02.2023,  
im Selenter Hof, Kieler Straße 24, 24238 Selent  
Beginn 19:00 Uhr, Ende 21:00 Uhr**

**Anwesend waren:**

**Ausschussmitglieder**

GV René Hendricks  
GV Bianka Baumgardt  
GV Ole Schulz  
GV Johannes Höper  
bM Imke Schulz  
bM Horst Simon  
bM Mirco Höwe

**Entschuldigt fehlten:**

**Nicht-**

**Ausschussmitglieder**

Bgm Sabine Tenambergen  
OAR Manfred Aßmann  
GV Udo Petersen  
GV Bernd Schönberg  
GV Ulrich Köpke  
GV Horst Petersen

**Anwesende Gäste:**

Norbert Jeß, B2K  
Mareike Jerchow, B2K  
Thomas Wiggering, WIRO  
Nicolaus Rogge, WIRO  
Dr. Florian Lidl, ALSE GmbH  
Nanette Kober, ALSE GmbH

Der Vorsitzende eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Ausschusses.

Der Ausschuss ist nach der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

Verhandelt wird nach der nachstehenden Tagesordnung.



## Tagesordnung:

- TOP 1** Eröffnung und Genehmigung der Tagesordnung
- TOP 2** Beschluss über die Nicht-Öffentlichkeit für TOP 9 und TOP 10
- TOP 3** Genehmigung des Protokolls vom 06.10.2022 und 28.06.2022
- TOP 4** Einwohnerfragestunde
- TOP 5** Beratung und Beschlussfassung über den B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Selent für das Gebiet „östlich des Wehdenweges, südlich des Kösterbergs, westlich der Blumenburger Allee und nördlich der Straße „An der Goosbek““  
– Satzungsbeschluss –
- TOP 6** Beratung und Beschlussfassung zum Energiekonzept der Kita (Wärmepumpe und PV)
- TOP 7** Beratung und Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Selent für das Gebiet des Grundstücks Plöner Straße 19 mit den Flurstücken 52/1, 53/3 und 53/4 und der Flur 2, Gemarkung Selent, gelegen zwischen Plöner Straße 17 und der Straße „Bullenkoppel“  
– Aufstellungsbeschluss –
- TOP 8** Verschiedenes
- TOP 9** Grundstücksangelegenheiten
  
- TOP 10** Grundstücksangelegenheiten

### **TOP 1 – Eröffnung und Genehmigung der Tagesordnung**

GV René Hendricks eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Er bittet den Ausschuss um Zustimmung zur vorstehenden Tagesordnung.

*Abstimmung: Einstimmig dafür.*

### **TOP 2 – Beschluss über die Nicht-Öffentlichkeit für TOP 9 und TOP 10**

GV René Hendricks bittet, den Tagesordnungspunkt 9 und 10 als nicht-öffentlich zu behandeln.

*Abstimmung: Einstimmig dafür.*

### **TOP 3 – Genehmigung der Protokolle vom 06.10.2022 und 28.06.2022**

GV René Hendricks bittet um die Genehmigung der Bauausschussprotokolle vom 06.10.2022 und vom 28.06.2022.

*Abstimmung: 5 Stimmen für die Protokolle, 2 Enthaltungen, keine Stimme dagegen.*

### **TOP 4 – Einwohnerfragestunde**

GV René Hendricks öffnet die Sitzung für Fragen der anwesenden Gäste. Es werden keine Fragen gestellt.

**TOP 5 – Beratung und Beschlussfassung über den B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Selent für das Gebiet „östlich des Wehdenweges, südlich des Kösterbergs, westlich der Blumenburger Allee und nördlich der Straße „An der Goosbek““  
– Satzungsbeschluss –**

Der Tagesordnungspunkt 5 wird mit der Zusammenfassung der wichtigsten Stellungnahmen der Vertreter öffentlicher Belange zum B-Plan Nr. 14 für das Gebiet östlich des Wehdenweges, südlich des Kösterbergs, westlich der Blumenburger Allee und nördlich der Straße An der Goosbek durch Frau Jerchow und Herrn Jeß vom Planungsbüro B2K begonnen.

Herr Jeß erklärt, dass die Vertreter öffentlicher Belange auf insgesamt mehr als 30 Seiten Hinweise, Empfehlungen und Anregungen gegeben und Forderungen gestellt haben. Er weist auf den Unterschied hin, dass die Hinweise, Empfehlungen und Anregungen als optional betrachtet werden können und nicht mit in den B-Plan aufgenommen werden müssen. Bei den Forderungen hingegen muss zunächst überprüft werden, ob diese planungsrechtlich gültig sind. Sollte den Forderungen nichts entgegenstehen, müssen diese umgesetzt werden. Im weiteren Verlauf stellt Herr Jeß als Zusammenfassung die wichtigsten Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Umsetzungsvorschläge vom Planungsbüro B2K vor. Er weist darauf hin, dass die Planungsvorschläge von der Gemeinde angenommen werden können, aber nicht zwingend sind.

1. Die SH-Netz AG fordert eine Trafostation für das Neubaugebiet. Vorschlag B2K: Die Trafostation wird bei den Parkplätzen an der Einfahrt zum Neubaugebiet aufgestellt. Dafür wird ein Parkplatz entfallen. Der B-Plan muss für diese Änderung nicht angepasst werden. Es wird ein Satz in der Begründung zum B-Plan ergänzt.
2. Die Landesplanung hat keine weitere Stellungnahme abgegeben und auf Nachfrage bestätigt, dass die Stellungnahme vom 22.03.2022 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung weiterhin Gültigkeit besitzt. Darin stand, dass „aus Sicht der Landesplanung gegenüber der Planung keine Bedenken bestehen. Insbesondere wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.“
3. Der Kreis bittet die Gemeinde zu prüfen, ob weiterer kleinteiliger und preisgünstiger Wohnraum durch die Planung von mehr Mehrfamilienhäusern geschaffen werden könnte und schlägt vor, das Baufeld Nr. 3, in dem Reihenhäuser für altersgerechtes Wohnen geplant sind, auch mit Mehrfamilienhäusern zu beplanen und die Reihenhäuser stattdessen anstelle einiger Einfamilienhaus-Grundstücke anzuordnen. Vorschlag B2K: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht umgesetzt. Die Gemeinde hat ausdrücklich eine Drittelteilung der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser gewünscht, die umgesetzt wurde und eine Änderung des B-Plans würde das Projekt weiter verzögern.
4. Die untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche für das Neubaugebiet nicht ausreichend rechtlich gesichert sei, weil die Gemeinde keinen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer schließt, sondern mit den Investoren, die wiederum den Vertrag mit dem Grundstückseigentümer schließen. Es wird festgelegt, dass zur Sicherung des Ausgleichs, eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch des Grundstücks eingetragen wird, die den Nutzungszweck der Fläche, also die Nutzung als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, sichert.  
Weiterhin weist die UNB auf eine fehlende Abgrenzung der Ausgleichsfläche hin. Diese wird durch einen Zaun ergänzt.  
Die UNB äußert außerdem Bedenken, dass der Biotopverbund durch das Neubaugebiet gestört wird. Die Bedenken werden von Seiten des Landschaftsplanungsbüro ALSE nicht geteilt. Des Weiteren empfiehlt die UNB, die Hecke, die am Wehdenweg entlang gepflanzt werden soll, in Ihrer Breite zu regeln, damit es bei der privaten Umsetzung nicht zu Unklarheiten kommt. Vorschlag B2K: Die Begründung wird um eine Festsetzung der Mindestbreite von 1,50 m für die Hecke ergänzt.  
Weiterhin regt die UNB an, das Beleuchtungskonzept auf den aktuellen Kenntnisstand zu Farbtemperaturen anzupassen. Vorschlag B2K: Das Beleuchtungskonzept wird um diese Information/Vorgabe ergänzt.  
Durch die genannten Maßnahmen ist die UNB einverstanden.
5. Herr Jeß schildert, dass die untere Wasserbehörde den Planungsstand trotz zunächst positiver mündlicher Abstimmungen abgelehnt hatte. In einem Abstimmungsgespräch wurden die vollständigen Planunterlagen vorgelegt und nach erneuter Prüfung der Unterlagen teilte die untere Wasserbehörde mit, dass von ihrer Seite keine Bedenken bestehen.
6. Der Naturschutzbund Deutschland hat unter anderem um eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen gebeten, in der Ersatzpflanzungen für den Abgang der Bäume auf den Privatgrundstücken festgelegt werden. Vorschlag B2K: Ergänzung der textlichen Festsetzung.

Weiterhin hat der NABU festgestellt, dass die Fläche der Erweiterung des geplanten Regenrückhaltebeckens im Nord-Westen des Baufelds im Umweltbericht nicht berücksichtigt wurde. Der Umweltbericht wurde durch das Landschaftsplanungsbüro ALSE um die Bewertung der Fläche ergänzt.

In der weiteren Besprechung der einzelnen Punkte, die durch Herrn Jeß und Frau Jerchow vorgestellt wurden, ergeben sich keine Fragen, Anregungen oder Änderungsvorschläge von Seiten des Bauausschusses und der Gemeindevertreter. Die Vorschläge von B2K werden als sinnvoll erachtet.

GV René Hendricks bittet um die Abstimmung des folgenden Satzungsbeschlusses:

#### **Beschluss:**

1. die während des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB zum Entwurf des B-Planes 14 der Gemeinde Selent für das Gebiet „östlich des Wedenweges, südlich des Kösterberges, westlich der Blumenburger Allee und nördlich der Straße „An der Goosbek“ “ hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

s. Abwägungsprotokoll

Die Amtsvorsteherin wird beauftragt, die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, durch das Stadtplanungsbüro B2Kdn/ing, Schleiweg 10, 24106 Kiel von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei der Vorlage des Planes zur Genehmigung mit einer Stellungnahme beizufügen.

2. Die Gemeindevertretung beschließt den B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Selent für das Gebiet „östlich des Wedenweges, südlich des Kösterberges, westlich der Blumenburger Allee und nördlich der Straße „An der Goosbek“.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Die Amtsvorsteherin wird beauftragt, den B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Selent für das Gebiet „östlich des Wedenweges, südlich des Kösterberges, westlich der Blumenburger Allee und nördlich der Straße „An der Goosbek“ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der wirksame Flächennutzungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse [www.amt-selent-schlesien.de/herzlich-willkommen/bauen-wohnen/bauleitplanung/](http://www.amt-selent-schlesien.de/herzlich-willkommen/bauen-wohnen/bauleitplanung/) und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein [www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung](http://www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung) zugänglich ist.

*Abstimmung: 6 Stimmen für den Satzungsbeschluss, eine Stimme dagegen, keine Enthaltungen.*

#### **TOP 6 – Beratung und Beschlussfassung zum Energiekonzept der Kita (Wärmepumpe und PV)**

GV René Hendricks leitet in den Tagesordnungspunkt ein, in dem er erklärt, dass von Seiten der Grünen ein Antrag gestellt wurde, ein Energiekonzept für die Kita in Selent zu erstellen. Dazu wurde in einer der letzten Bauausschusssitzungen der Beschluss gefasst, dass ein Ingenieurbüro für technische Gebäudeausrüstung eingebunden wird, um die Machbarkeit und die Wirtschaftlichkeitsberechnung für eine alternative Heizungs-/Lüftungs- und Wärmeversorgung für das gesamte KITA-Gebäude zu erstellen. OAR Manfred Assmann hat dazu verschiedene Planungsbüros angefragt und ein Angebot erhalten, dass die Erstellung eines Energiekonzepts für Elektro und PV, eine Heizlastberechnung und ein Energiekonzept für die Wärmepumpe beinhaltet. Das Angebot wurde im Bauausschuss diskutiert. Aus der Diskussion entsteht der Wunsch nach einem Gesamtkonzept für die KITA, das ein gelisteter Energieberater erarbeiten soll. bM Mirco Höwe wird das Amt mit Hinweisen unterstützen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt, einen gelisteten Energieberater zu beauftragen, um ein Gesamtkonzept für die KITA in Bezug auf die energetische Sanierung und Nutzung von PV und Wärmepumpe zu beauftragen.

GV René Hendricks bittet um Abstimmung.

*Abstimmung: Einstimmig dafür.*

**TOP 7 – Beratung und Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Selent für das Gebiet des Grundstücks Plöner Straße 19 mit den Flurstücken 52/1, 53/3 und 53/4 und der Flur 2, Gemarkung Selent, gelegen zwischen Plöner Straße 17 und der Straße „Bullenkoppel“****– Aufstellungsbeschluss –**

GV René Hendricks leitet in das Thema ein. Die Eigentümerin vom Grundstück der Plöner Straße 19, bei dem es sich um ein Gewerbegrundstück handelt, beantragt den Einstieg in eine Bauleitplanung mit vorhabenbezogenen B-Plan. Ihr Sohn möchte sich mit einer TÜV-Station selbstständig machen. Da der Kreis bereits mehrere Bauanträge für Anbauten, Carports und eine Gewerbehalle abgelehnt hat, ist die Eigentümerin nun mit ihrem Projekt an die Gemeinde herangetreten.

Im Bauausschuss wird das Thema diskutiert. Zur Sprache kommt auch der bereits widerrechtlich begonnene Bau einer Halle durch die Antragstellerin. Weiterhin wird die Chance diskutiert, dass das heruntergekommene Gelände baulich aufgewertet und das nun einmal vorhandene Gewerbegebiet damit positiv gestaltet werden könnte. Es wird besprochen, dass die Kosten der Bauleitplanung die Eigentümerin tragen wird. Die Gemeinde wird im Laufe des Planungsprozesses ihre Interessen im Miteinander mit der Eigentümerin einbringen.

GV René Hendricks bittet um Abstimmung zu folgendem Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „des Grundstückes Plöner Straße 19 mit den Flurstücken 52/1, 53/3 und 53/4 der Flur 2, Gemarkung Selent, gelegen zwischen Plöner Str. 17 und der Straße „Bullenkoppel“ der Gemeinde Selent wird der vorhabenbezogene B-Plan 17 aufgestellt.

Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer kleinteiliger bedarfsgerechter Bauvorhaben sowie einer TÜV-Station auf dem Gelände des vorhandenen Gewerbebetriebes Plöner Str. 19 in Selent. Die vorhandene Nutzung und Bebauung soll festgeschrieben und kurzfristige Betriebserweiterungen der bestehenden Einrichtungen ermöglicht werden. Dabei soll der Umfang der gewerblichen Nutzung geregelt werden

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

3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das wirtschaftlichste Planungsbüro beauftragt werden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen und vom noch zu beauftragenden Planungsbüro durchgeführt werden.

5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird als öffentliche Auslegung in der Amtsverwaltung vorgenommen. Der Zeitraum der Auslegung wird noch öffentlich bekannt gegeben.

*Abstimmung: 6 Stimmen dafür, eine Enthaltung, keine Stimme dagegen.*

## **TOP 8 – Verschiedenes**

Unter diesem Tagesordnungspunkt wurden bei diesem Bauausschuss keine Themen besprochen.

## **NICHT-ÖFFENTLICHER TEIL**

## **TOP 9 Grundstücksangelegenheiten**

Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

Gez.

Protokollführerin Imke Schulz

Ausschussvorsitzender René Hendricks