

# Verhandlungsniederschrift

Seite 705

**Sitzung der Gemeindevertretung Itzstedt**  
vom 26. September 2017

in Itzstedt, Juhls Gasthof

Beginn 19.30 Uhr

Ende 22.18 Uhr

Unterbrechung von 21.38 Uhr bis 21.41 Uhr

Für diese Sitzung enthalten die Seiten ö.T.705 bis 711  
nö.T.712 bis 712  
Verhandlungsniederschriften und Beschlüsse mit den lfd.  
Nummern 1 bis 9 (eins bis neun)  
(in Worten)

\_\_\_\_\_  
(Unterschriften)

**(Gesetzl.) Mitgliederzahl: 13**

**Anwesend:**

**a) stimmberechtigt:**

1. Bürgermeister Peter Reese

(als Vorsitzender)

2. Gemeindevertr. Horst Bergmann
3. Gemeindevertr. Manuela Brendel
4. Gemeindevertr. Heiko Ehwald
5. Gemeindevertr. Freerk Fischer
6. Gemeindevertr. Hartmut Imhäuser
7. Gemeindevertr. Hans-Jürgen Juhl
8. Gemeindevertr. Reinhard Schümann
9. Gemeindevertr. Thorsten Stüwer
10. Gemeindevertr. Helmut Thran
11. Gemeindevertr. Frank Warn

**b) nicht stimmberechtigt:**

Herr Thede, Firma Semmelhack  
Herr Krispin, Architekturbüro Krispin

Amtsangestellter Manuel Plöger  
Amtsangestellter Thorsten Haderup  
als Protokollführer

**Es fehlten**

a) entschuldigt:

GV Uta Mette

GV Volker Wulff

Grund

b) unentschuldigt:

Die Mitglieder der Gemeindevertretung Itzstedt waren durch Einladung vom 14. Sept. 2017 auf Dienstag, den 26. September 2017 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen.

Zeit, Ort und Stunde der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekanntgegeben. Der Vorsitzende stellte bei Eröffnung der Sitzung fest, dass gegen die ordnungsmäßige Einberufung Einwendungen nicht erhoben wurden.

Die Gemeindevertretung Itzstedt war - nach der Zahl der erschienenen Mitglieder - beschlussfähig.

**Tagesordnung:**

I. Öffentlicher Teil

1. Einwohnerfragezeit - Teil I –
2. Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 18.07.2017
  - Entscheidung über eventuelle Einwendungen
3. Bericht des Bürgermeisters
4. Bericht der Ausschussvorsitzenden
5. Anfragen der Mitglieder der Gemeindevertretung
6. Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Itzstedt für das Gebiet „nördlich der „Segeberger Straße“ (B 432), westlich des „Oeringer Weges“ und östlich der bestehenden Tennisanlage“
  - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
  - Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
7. Einwohnerfragezeit – Teil II –

II. Voraussichtlich nichtöffentlicher Teil\*

8. Vertragsangelegenheiten
  - Kaufvertrag Liegenschaft Juhls

\*Es wird beabsichtigt, einen Beschluss über die Behandlung des Tagesordnungspunktes im nichtöffentlichen Teil herbeizuführen.

Zur Tagesordnung wurden folgende Einwendungen erhoben, bzw. Ergänzungen und Dringlichkeitsanträge eingebracht:

Vor Eintritt in die Tagesordnung beantragt der Bürgermeister, dass die Tagesordnung in TOP 8 um einen weiteren Punkt „Abschluss eines Pachtvertrages“ erweitert wird. Weiter beantragt der Bürgermeister, dass der TOP 8 in einem nichtöffentlichen Teil beraten wird.

Abstimmungsergebnis: 11 dafür - keine Gegenstimme - keine Enthaltung

Die Verhandlungen fanden in öffentlicher Sitzung statt. Zu dem Punkt 8, lfd. Nr. 8 + 9 der Tagesordnung war die Öffentlichkeit ausgeschlossen.
---

## Sitzung der Gemeindevertretung Itzstedt vom 26. September 2017

### Verhandlungsniederschrift und Beschluss

#### I. Öffentlicher Teil

##### **TOP 1 - Einwohnerfragezeit - Teil I –**

###### TOP 1 – lfd. Nr. 1

Herr Eckart fragt nach der Höhe der Pacht für den Gasthof. Der Bürgermeister antwortet, dass dieses erst heute zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen wird.

Herr Fossemmer fragt nach, ob sich die Gemeinde bereits Gedanken über die Sicherung des Bolzplatzes als Grünfläche gemacht hat.

Der Bürgermeister antwortet, dass der Kaufvertrag erst geschlossen werden muss. Dann soll die Beratung über die künftige Nutzung, gemeinsam mit der Einwohnerschaft, erfolgen.

##### **TOP 2 - Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 18.07.2017 - Entscheidung über eventuelle Einwendungen**

###### TOP 2 – lfd. Nr. 2

Einwendungen zur Niederschrift werden nicht vorgebracht.

##### **TOP 3 - Bericht des Bürgermeisters**

###### TOP 3 – lfd. Nr. 3

Der Bürgermeister berichtet über folgende Angelegenheiten:

- a) Am 05.09.2017 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung für Anwohner der Straße „Wennern“ über den geplanten Ausbau der Straße statt. Die Veranstaltung war gut besucht. Offene Fragen wurden beantwortet und Anregungen aufgenommen. Es fand eine lebhaft aber sachorientierte Diskussion statt.
- b) Am 12.09.2017 gab es ein weiteres Abstimmungsgespräch zum geplanten B-Plan 20 mit der Landgesellschaft und dem Investor.
- c) Am 18.09.2017 fand ein Gespräch zur Ausarbeitung des Pachtvertrages statt.
- d) Am 19.09.2017 tagten in einer gemeinsamen Sitzung die Bau- und Planungsausschüsse sowie die Fachausschüsse für Kindergartenangelegenheiten der Gemeinden Itzstedt und Nahe. Es fand eine Besichtigung des Birkenhofes in Nahe mit dem Ziel der gemeinsamen Nutzung für den Bauhof und der geplanten Kindertagenerweiterung statt. Ein abschließendes Ergebnis konnte nicht erzielt werden. Das Thema soll in dem gebildeten Arbeitskreis ergebnisoffen beraten werden. Das gilt insbesondere für die gemeinsame Kindergartenarbeit.
- e) Am 25.09.2017 tagte der Bau- und Planungsausschuss
- f) Bei dem letzten großen Sturm ist eine Straßenlampe im „Johannsmoor“ beschädigt worden. Weitere Schäden an Bäumen im B-Plan 10 sind aufgenommen worden. Hier werden Baumpflegearbeiten erforderlich.
- g) Am 09.10.2017 findet eine Informationsveranstaltung zum Thema „Straßenausbaubeiträge“ für die Mitglieder der Gemeindevertretung und die wählbaren Bürger der Ausschüsse statt. Die Sitzung ist nicht öffentlich. Es wird wegen der Grundsätzlichkeit des Themas noch eine öffentliche Veranstaltung für interessierte Einwohner geben. Die Ausschreibung der Baumaßnahme „Wennern“ erfolgt erst, wenn die Gemeindevertretung abschließend entschieden hat, wie zukünftig in dieser Angelegenheiten verfahren werden soll.
- h) Am 12.10.2017 um 19.30 Uhr findet ein Gespräch mit Anwohnern des Bolzplatzes statt. Es gibt einen Beschwerdebrief von Anwohnern wegen des Lärms durch Jugendliche und Veranstaltungen. Mitarbeiter des Amtes und der Polizei werden an diesem Gespräch teilnehmen.
- i) Am Regenrückhaltebecken hinter dem Bolzplatz ist das Holz abgeräumt worden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt muss davon ausgegangen werden, dass der Schlamm aus dem Becken besonders entsorgt werden muss. Der Vorgang wird zurzeit beim Kreis Segeberg im Fachbereich „Abfall“ bearbeitet.
- j) Es wurden 10 neue Bänke an den Wanderwegen aufgestellt. Der Verein Naherholung Hamburger Umland hat einen wesentlichen Teil der Kosten übernommen.

## Sitzung der Gemeindevertretung Itzstedt vom 26. September 2017

### Verhandlungsniederschrift und Beschluss

#### Forts. TOP 3 – lfd. Nr. 3

- k) Die im Bau- und Planungsausschuss angeregten Reparaturarbeiten an den Straßen wurden durchgeführt.
- l) Am 10.10.2017 findet eine außerordentliche Mitgliederversammlung des Kindergartenvereins statt.
- m) Es werden wieder zwei Container für Laub aufgestellt. Ein Container wird auf dem Bolzplatz und einer auf dem Parkplatz des Amtes am See stehen.

Gemeindevertr. Thran hat den Bürgermeister in der Zeit vom 11.08.2017 bis 04.09.2017 vertreten und berichtet über folgende Angelegenheiten:

- a) Der Gemeindearbeiter hatte in der Zeit Urlaub. Trotzdem konnten die meisten Arbeiten mit dem weiteren Personal erledigt werden.
- b) Vor Beginn des Schützenfestes wurde ein Anschreiben von Anwohnern übergeben.
- c) Es gab im Bereich der Straße „Am Eschenhof“ Probleme mit dem Niederschlagswasser. In der Straße befindet sich kein Regenwasserkanal. Es gibt dort nur einen Sickerschacht. Durch die unerlaubte Anbindung von Privatflächen reichte dieser Sickerschacht nicht aus. Hier wird nun nach Lösungen gesucht.

Gemeindevertr. Ehwald fragt nach, was nun in der Straße „Am Eschenhof“ geschehen soll. Dazu wird berichtet, dass die Anlieger angeschrieben worden sind.

Gemeindevertr. Schümann regt an, dass das Ehrenmal vor größeren Feierlichkeiten mit Umzug hergerichtet wird.

#### **TOP 4 - Bericht der Ausschussvorsitzenden**

##### TOP 4 – lfd. Nr. 4

Gemeindevertr. Schümann berichtet, dass über die Themen des Finanzausschusses am heutigen Tag beraten wird.

Gemeindevertr. Thran berichtet, dass sich die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses neben den Themen der heutigen Tagesordnung auch mit der Anschaffung einer Ladesäule befasst haben.

#### **TOP 5 - Anfragen der Mitglieder der Gemeindevertretung**

##### TOP 5 – lfd. Nr. 5

Gemeindevertr. Juhls fragt nach einem neuen Sachstand zur Aufforstung der „Heidkoppel“. Der Bürgermeister antwortet, dass es noch immer keinen Bescheid des Kreises gibt. Sollte bis Ende der nächsten Woche keine Antwort vorliegen, wird die Gemeinde Dienstaufsichtsbeschwerde einreichen.

Weiter fragt Gemeindevertr. Juhls, wie die Gemeinde mit den parkenden Fahrzeugen in der Straße „Am Ehrenmal“ umgehen will.

Der Bürgermeister sucht mit der Verwaltung um eine rechtliche Lösung.

Gemeindevertr. Fischer berichtet, dass der Straßenreiniger sehr unregelmäßig kommt. Der Bürgermeister wird Kontakt zum Wege-Zweckverband aufnehmen.

Gemeindevertr. Imhäuser erinnert den Bürgermeister an seine Informationspflichten nach der Geschäftsordnung sowie der Gemeindeordnung.

Gemeindevertr. Schümann fragt nach, ob es bereits eine Umfrage zum Bedarf eines Waldkindergartens gegeben hat. Dazu berichtet der Bürgermeister, dass dieses auf der nächsten Mitgliederversammlung erfolgen soll.

Weiter fragt Gemeindevertr. Schümann nach dem Sachstand zur Ampelschaltung in Nahe.

## Sitzung der Gemeindevertretung Itzstedt vom 26. September 2017

### Verhandlungsniederschrift und Beschluss

#### Forts. TOP 5 – lfd. Nr. 5

Gemeindevertr. Bergmann berichtet, dass vom Müllfahrzeug „Itzstedt“ des Wege-Zweckverbandes die Wappen entfernt worden sind. Der Bürgermeister wird Kontakt mit dem Wege-Zweckverband aufnehmen.

#### **TOP 6 - Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Itzstedt für das Gebiet „nördlich der „Segeberger Straße“ (B 432), westlich des „Oeringer Weges“ und östlich der bestehenden Tennisanlage“** **- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen** **- Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

#### TOP 6 – lfd. Nr. 6

Am 18.07.2017 hat die Gemeinde Itzstedt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 aufgrund der zu dem Zeitpunkt vorgelegten Unterlagen gefasst. Aufgrund diverser Sachverhalte ist es notwendig, den Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen.

Der Bau- und Planungsausschuss hat empfohlen, Gartenbaubetriebe im Mischgebiet zuzulassen. Im Allgemeinen Wohngebiet sollten Gartenbaubetriebe jedoch weiterhin ausgeschlossen bleiben. Bei der Änderungen der textlichen Festsetzung sind jedoch Gartenbaubetriebe versehentlich im Allgemeinen Wohngebiet für zulässig erklärt worden. Der Entwurf mit der fehlerhaften textlichen Festsetzung lag dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung am 18.07.2017 zugrunde.

Dieser Fehler ist am ersten Tag der Auslegung aufgefallen und sollte zunächst dadurch behoben werden, dass die entsprechende Seite der textlichen Festsetzungen ausgetauscht wurde. Es handelt sich hier um einen offensichtlichen Fehler, der so von der Gemeinde nicht gewollt sein kann. Durch den Austausch der entsprechenden Seite entsprachen die ausgelegten Unterlagen jedoch nicht mehr dem von der Gemeinde gebilligten Entwurf. Dies stellt einen Verfahrensfehler dar, der den Bebauungsplan angreifbar macht. Eine Heilung dieses Fehlers kann nur über eine erneute Auslegung erfolgen.

Weiterhin hat die Kreisplanung festgestellt, dass die textliche Festsetzung 3.2. rechtlich nicht statthaft ist. Die textliche Festsetzung besagt folgendes:

*In den WA–So.Wo.1- und WA–So.Wo.2-Gebieten sind bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche die Flächen von Stellplatzanlagen und ihren Zufahrten nicht mitzurechnen.*

Diese textliche Festsetzung sollte es ermöglichen, dass seniorengerechte Wohnen bzw. den öffentlichen geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich des seniorengerechten Wohnens sowie des sozialen Wohnungsbaus beträgt 0,4. Dies gilt zunächst nur für die Hauptnutzung (Wohngebäude zzgl. Terrasse). Durch Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen darf die GRZ um 50 % (= 0,6) überschritten werden. Doch selbst dies wäre nicht ausreichend. Es ist jedoch nicht zulässig zu bestimmen, dass Stellflächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht zu beachten sind.

Die Gemeinde kann jedoch bestimmen, dass der Wert, mit dem die GRZ durch Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen überschritten wird, auch mehr als 50 % der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ betragen kann. Lediglich eine GRZ von 0,8 darf nicht überschritten werden.

Da im seniorengerechten Wohnen (WA So. - Wo. 1) ca. 60 Wohneinheiten entstehen sollen, wird vorgeschlagen, hier den zulässigen Wert für Überschreitungen auf 100 % festzulegen, sodass in dem Bereich eine GRZ von 0,8 erreicht werden kann. Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau (WA So. Wo.- 2) sollen nur ca. 30 Wohneinheiten entstehen, weshalb der Wert für Überschreitungen auf 75 % festgesetzt werden sollte, was einer GRZ von 0,7 entspricht. Diese Werte sind mit dem Investor der Projekte abgestimmt.

## Sitzung der Gemeindevertretung Itzstedt vom 26. September 2017

### Verhandlungsniederschrift und Beschluss

Forts. TOP 6 – lfd. Nr. 6

Zusätzlich wurden einige Anmerkungen der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen.

Die geänderten Unterlagen sind dieser Vorlage als **Anlage 1** beigelegt.

Weiterhin ist dem Entwurf als **Anlage 2** ein Vorschlag für die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beigelegt. Unter der laufenden Nr. 14 (Stellungnahme des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes SH, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) ist seitens der Gemeinde eine Entscheidung zu treffen, welchem Abwägungsvorschlag gefolgt wird. Das Ministerium rät dazu, Abstand von Ausschluss der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Allgemeinen Wohngebiet und der Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet zu nehmen. Diese sind gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässig. Es kann somit nicht argumentiert werden, dass diese eine gebietsunverträgliche Belastung mit sich bringen. Seitens der Verwaltung wird geraten, der Empfehlung des Ministeriums zu folgen und somit dem Abwägungsvorschlag 1 zu folgen.

Es ist somit ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Der Bürgermeister beantragt, dass in den textlichen Festsetzungen der Punkt 4.2 wie folgt gefasst wird:

4.2 Im WA-So.Wo.1-Gebiet sind bei der Errichtung von Wohngebäuden im Sinne des Schleswig-Holsteinischen Wohnbauförderungsgesetzes mindestens 30 % der Wohneinheiten als seniorengerechte Mietwohnungen herzustellen. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine barrierefreie Grundrissorganisation aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Alle anderen Wohnungen sind seniorengerecht, barrierearm bzw. barrierefrei.

Weiter beantragt der Bürgermeister, dass die textliche Festsetzung unter 7.2 wie folgt ergänzt wird: Nördlich der Planstraße C sind Ein- und Ausfahrten zum Oeringer Weg nicht zulässig. Der Abwägungsvorschlag Bürger C wird entsprechend ergänzt.

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: (Änderung bereits eingearbeitet)  
**- Anlage 2 –**

Der Amtsvorsteher wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 für das Gebiet „nördlich der „Segeberger Straße“ (B 432), westlich des „Oeringer Weges“ und östlich der bestehenden Tennisanlage“ und die Begründung werden mit den vorgenannten Änderungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die beteiligten und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Gleichzeitig sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

**Abstimmungsergebnis: 11 dafür- keine Gegenstimme – keine Enthaltung**

Der Bürgermeister begrüßt Herrn Thede von der Firma Semmelhack sowie Herrn Krispin vom beauftragten Architektenbüro.

Herr Thede stellt sich und die Firma Semmelhack vor. Die Firma Semmelhack hat bereits jetzt schon einen eigenen Wohnungsbestand von 23.000 Wohnungen. Ein Verkauf von Wohnungen ist

## Sitzung der Gemeindevertretung Itzstedt vom 26. September 2017

### Verhandlungsniederschrift und Beschluss

#### Forts. TOP 6 – lfd. Nr. 6

ausgeschlossen. Auch in Itzstedt sollen bezahlbare Mietwohnungen geschaffen werden. Bisher hat die Firma Semmelhack noch keine solchen geplanten Objekte im ländlichen Bereich durchgeführt.

In der Gemeinde Itzstedt sind für die insgesamt 90 Wohnungen Investitionen in Höhe von 14 Mio. Euro vorgesehen. Geplant werden 60 seniorengerechte Wohnungen und 30 geförderte Sozialwohnungen.

Im Bereich der seniorengerechten Wohnungen sollen die Bewohner die Möglichkeit der Betreuung haben, wenn dieses gewollt ist. Dafür werden möglichst örtliche Träger gesucht.

Die Wohnungen haben eine Größe von 50 – 75 qm.

Durch Herrn Thede und Herrn Krispin wird der bisherige Planungsstand mit möglichen Ansichten vorgestellt. Auch mögliche Grundrisse der Wohnungen werden vorgestellt.

Fragen aus der Zuhörerschaft werden beantwortet.

Der Bürgermeister bedankt sich für die Ausführungen.

#### **TOP 7 - Einwohnerfragezeit – Teil II –**

##### TOP 7 – lfd. Nr. 7

Herr Behrendorf berichtet, dass auf der gemeindeeigenen Fläche am „Oeringer Weg“ Strauchgut abgelagert wird.

Der Bürgermeister wird sich darum kümmern.

Herr Löschenkohl fragt nach, warum nur Risse in den Straßen ausgegossen worden sind; Risse in Bürgersteigen wurden dagegen nicht gefüllt.

Der Bürgermeister berichtet, dass sich die Gemeinde zunächst auf die Straßen konzentriert hat.

Herr Schirmmacher fragt nach, wer für die Vermarktung der Grundstücke des künftigen B-Plans 20 verantwortlich ist. Dazu wird erläutert, dass die Landgesellschaft Eigentümer ist und sich auch um die Vermarktung kümmern wird.

- Ende des öffentlichen Teils der Sitzung um 21.38 Uhr –

**Sitzung der Gemeindevertretung Itzstedt  
vom 26. September 2017**

**Verhandlungsniederschrift und Beschluss**

**II. Nichtöffentlicher Teil**

Beginn des nichtöffentlichen Teils um 21.41 Uhr.

**TOP 8 - Vertragsangelegenheiten**

Dieser Teil der Sitzung wird hier nicht dargestellt.

Der Bürgermeister schließt die Sitzung um 22.18 Uhr.