

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses Schmalfeld im
Gemeindebüro, Dorfstraße 38, 24640 Schmalfeld

Sitzungstermin: Donnerstag, 25.09.2025

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 21:20 Uhr

Ort, Raum: Gemeindebüro, Dorfstraße 38, 24640 Schmalfeld

Vorsitz

Herr Sebastian Sahling

Mitglieder

Thorsten Helten für Frau Ria Faßbinder

Jochen Bettaque für Herrn Thomas Hase

Herr Karl-Heinz Hüge

Herr Jens Schiller für Herrn Julian Möckelmann (versp)

Herr Marcus Oehler

Protokollführer

Herr Timm Stahmer

Gäste

Herr Klaus Gerdes

Frau Sonja Möckelmann

Herr Rüdiger Völkl

Frau Leimeister (online)

Frau Noll (online)

Frau Doris Böhme

Herr Böhme

Herr Reinhold Haker

Herr Jens Schiller

Bürgermeister

Gemeindevertreterin

Gemeindevertreter

Fa. Ratisbona

Fa. Ratisbona

T a g e s o r d n u n g:

Öffentlicher Teil:

1. Sitzungseröffnung
2. Genehmigung der Tagesordnung und Entscheidung des Bau- und Planungsausschusses über den Ausschluss der Öffentlichkeit zu TOP 11
3. Niederschrift der letzten Sitzung und Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung
4. Einwohnerfragezeit Teil 1
5. Ansiedelung eines Verbrauchermarktes – Vorstellung der Planungen des Investors (online)
6. Bericht über die Vergabe der Planungsleistungen Erweiterung Feuerwehr und weiterer Ablauf
7. Sachstände / Berichte
 - Brandschadensanierung Grundschule
 - Anbau an die Sporthalle
 - Anbau Wasserwerk
 - Aufbau Skateranlage
 - Standort Pizzaautomat
 - Biogasanlage B- und F-Plan
 - Freiflächen- und Agri-PV-Anlagen
 - Windkraftanlagen
8. Einwohnerfragezeit Teil 2
9. Bau- und Grundstücksangelegenheiten (öffentlich)
10. Aktuelles, Mitteilungen und Themen für die nächste Sitzung

Nichtöffentlicher Teil:

11. Bau- und Grundstücksangelegenheiten
 - a. Grundstückangelegenheiten
 - b. Durchführungsvertrag Biogasanlage
 - c. Bauanträge

Öffentlicher Teil:

Zu TOP 1 Sitzungseröffnung

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Herr Sahling stellt fest, dass frist- und formgerecht geladen wurde und der Bau- und Planungsausschuss beschlussfähig ist.

Zu TOP 2 Genehmigung der Tagesordnung und Entscheidung des Bau- und Planungsausschusses über den Ausschluss der Öffentlichkeit zu TOP 11

Herr Sahling stellt die Tagesordnung vor.

Abstimmungsergebnis					
gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen / Ausschussmitglieder					7
davon anwesend					6
Ja-Stimmen	6	Nein-Stimmen	0	Enthaltungen	0

Die Tagesordnung ist angenommen.

Zu TOP 3 Niederschrift der letzten Sitzung und Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung

Herr Sahling erläutert die Inhalte des nichtöffentlichen Teils der letzten Sitzung und fragt den Ausschuss, ob Änderungen oder Korrekturen an der Niederschrift erforderlich sind. Es gibt keine Einwände, und die Niederschrift wird unverändert angenommen.

Zu TOP 4 Einwohnerfragezeit Teil 1

Es werden keine Fragen gestellt.

Zu TOP 5 Ansiedelung eines Verbrauchermarktes – Vorstellung der Planungen des Investors (online)

Herr Sahling stellt die Projektidee des Investors vor und leitet an die online zugeschalteten Mitarbeiter der Firma Ratisbona weiter.

Es folgt ein kurzer historischer Überblick über den Investor, welcher mit Netto (Netto Marken-Discount) verbunden ist. Netto gehört zur Edeka-Gruppe. Der Investor realisiert jedoch auch

Verbrauchermärkte für andere Marken. Seit 35 Jahren wurden insgesamt 1.277 Projekte umgesetzt, für das Jahr 2025 sind circa 100 neue Projekte geplant.

Für das geplante Projekt in Schmalfeld sind folgende zentrale Punkte vorgesehen:

- Erstellung in Eco-Bauweise
- Holzbauweise mit Öko Dämmung
- Leimbinderdecken
- Dächer belegt mit PV
- Luftwärmepumpen für die Heizung
- Ladesäulen (6 Schnell- und einige Langsam-Lader ab 50kW)
- Außenanlagen sehr viel Grün mit einer versickerungsfähigen Pflasterung
- Einbau von Blühwiesen und Vogelschutzhecken usw.

Insgesamt soll der Bau nachhaltig und ressourcenschonend mit Verantwortung für die Zukunft erfolgen.

Dann werden Bilder von verschiedenen aktuell errichteten Märkten gezeigt.

Der Vorentwurf der Planung wird vorgestellt inkl. Karte und Lageplan.

Geplant sind 10-12 Arbeitsplätze und pro Jahr ein Ausbildungsplatz.

Der Markt wird ein breites Sortiment auf kleiner Fläche bieten und ein großes Biosortiment bereithalten.

Die Rahmendaten werden genannt:

799 qm VKFL (Kleinfläche)

247 qm Blind-Lager zur späteren Vergrößerung

1.372 qm gesamte Mietfläche

BGF 1.513 qm

Es werden Fragen an die Fa. Ratisbona gestellt und beantwortet.

F: Kann ein Knick zu den freien Flächen eingeplant werden?

A: Dies kann in einer späteren Planungsphase berücksichtigt werden.

F: Ist die Anbindung an die Landesstraße abgestimmt?

A: Noch nicht abgestimmt.

F: Ist eine externe Parkraumbewirtschaftung geplant?

A: Derzeit nicht vorgesehen, aber eine spätere Klärung ist möglich.

F: Wie lange ist die Nutzung vertraglich geplant/gesichert?

A: Ein 15-Jahresvertrag mit Verlängerungsoption ist vorgesehen. Üblich sind ca. 30–35 Jahre am Netz. Eine Weiternutzung müsste im Bebauungsplan geregelt werden.

F: Wo befindet sich die Ladezone?

A: Die Lage der Ladezone wird aufgezeigt.

F: Ist das Grundstück bereits gekauft?

A: Das Grundstück ist bereits gesichert.

F: Wird das Ortsschild im Rahmen dieser Maßnahme versetzt?

A: Dies entscheidet der Kreis. Eine Versetzung sollte bereits erfolgt sein.

F: Ist der Bau auch ohne Versetzung des Ortsschilds möglich?

A: Ja, der Bau ist auch ohne Versetzung des Ortsschilds umsetzbar.

F: Ist eine Versickerung des Regenwassers geplant?

A: Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit des Bodens ab. Bei geeignetem Boden wird dies bevorzugt, andernfalls ist eine Ableitung erforderlich. Die Entscheidung erfolgt in einer späteren Phase.

F: Werden regelmäßige Gespräche mit der Gemeinde/dem Amt stattfinden?

A: Nach dem Aufstellungsbeschluss und im Rahmen des Bebauungsplans wird ein regelmäßiger Austausch angestrebt. Transparenz ist gewünscht.

F: Auf welchem Niveau soll gebaut werden – analog zum Schausteller und Fa. Drümmer?

A: Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

F: Wie wahrscheinlich ist die Realisierung, und wie lange dauert sie?

A: Geplant ist, den Markt bis Weihnachten 2028 in Betrieb zu nehmen. Die zeitliche Planung ist jedoch abhängig von Behörden und der Landesplanung für kleinflächige Märkte und daher nicht final gesichert.

F: Welche Werbemaßnahmen sind geplant?

A: Werbeschilder am Markt und eine Stele an der Einfahrt sind vorgesehen. Die Beleuchtungsdauer ist noch zu klären.

F: Wo sind Ausgleichsflächen vorgesehen?

A: Die Ausgleichsflächen sind noch nicht festgelegt.

Abschließend erläuterte Herr Sahling nochmals den weiteren Projektverlauf. Die Kostenübernahme durch den Investor ist derzeit in Vorbereitung; der Aufstellungsbeschluss soll demnächst im Gemeinderat behandelt werden.

Zu TOP 6	Bericht über die Vergabe der Planungsleistungen Erweiterung Feuerwehr und weiterer Ablauf
-----------------	--

Der Vorsitzende informiert, dass die Vergabe an die Planer zwischenzeitlich abgeschlossen ist. Die Vergabesprache wurden geföhrt. Nach Bewertung wurden folgende Planungsfirmen beauftragt:

Architekturplanung	B2K Kühle-Koerner PartG mbH
TGA-Elektriker	M&S Beratende Ingenieure GmbH
Statiker	BCS GmbH – Building Complete Solutions
TGA-Lüftung	puj Ingenieure
Außenanlagen	tBL ter Bald Laudan Landschaftsarchitekten PartG mbH

Im nächsten Schritt finden Gespräche mit den Architekten statt; der Bauantrag soll noch in diesem Jahr eingereicht werden. Die weitere Planung ist für Anfang 2026 vorgesehen, ein Baubeginn wäre möglicherweise im Sommer 2026 möglich. Die Fertigstellung ist für 2027 geplant. Derzeit stehen keine Zuschüsse zur Verfügung.

Es wird erörtert, ob das Vorhaben gegebenenfalls verschoben werden sollte, falls zu einem späteren Zeitpunkt Fördermittel bereitgestellt werden. Ein längerer Zeiträumen könnte jedoch zu steigenden Baukosten führen. Zuschüsse für den Bau von Feuerwehrhäusern sind aktuell nicht absehbar. Die Situation hinsichtlich möglicher Förderungen wird weiterhin beobachtet, derzeit liegen die Erwartungen jedoch auf einem zurückhaltenden Niveau.

Zu TOP 7	Sachstände / Berichte - Brandschadensanierung Grundschule - Anbau an die Sporthalle - Anbau Wasserwerk - Aufbau Skateranlage - Standort Pizzautomat - Biogasanlage B- und F-Plan - Freiflächen- und Agri-PV-Anlagen - Windkraftanlagen
-----------------	---

Brandschaden:

Die Grundschule hat nach den Ferien den Betrieb wieder aufgenommen. Einige Restarbeiten sind noch ausstehend und werden außerhalb des regulären Schulbetriebs oder samstags durchgeführt.

Es ist noch eine Schutztür zu installieren und der Schallschutz soll – gegebenenfalls während der Herbstferien – verbessert werden. Das Vordach des Schulhofs muss ebenfalls noch gedeckt werden; nach Abschluss dieser Maßnahme erfolgt die Abnahme.

Im Anschluss daran wird die Endabrechnung erstellt und geprüft, ob noch Mittel für weitere Maßnahmen verfügbar sind. Ein Wunsch besteht hinsichtlich einer Verdunkelungsoption für die Aula, deren Umsetzung bei entsprechenden finanziellen Ressourcen erfolgen kann. Weitere Wünsche liegen derzeit nicht vor.

Eine Ergänzung wäre, ggf. zusätzliche Türen abschließbar zu gestalten.

Die Kosten für zusätzliche Maßnahmen, die über die Brandbehebung hinausgehen, werden separat geführt.

Bezüglich der Kameraüberwachung befindet sich die rechtliche Zulässigkeit noch in Klärung. Es ist wahrscheinlich, dass ein Betrieb der Kameras während des Schulbetriebs nicht gestattet ist.

Anbau an die Sporthalle

Der Boden ist eingebracht, einige Restarbeiten wie Verkleidungen im Übergangsbereich folgen in KW41; die Abnahme erfolgt im Oktober. Der Bürgermeister äußert Unzufriedenheit mit der Bauleitung wegen Verzögerungen in den Ferien, das Architekturbüro hat die Kritik aufgenommen.

Das Tor zwischen Schule und Jugendhaus bleibt grundsätzlich offen, wird aber teilweise geschlossen – laut Schulleitung ist diese Lösung akzeptabel. Die Relevanz für Amoklagen wurde angesprochen.

Anbau an Wasserwerk

Die Arbeiten laufen. Die PV-Ausschreibung steht noch aus; das Amt hat die Unterlage und das Ingenieurbüro berechnet aktuell die Größe. Ein Termin zur Fertigstellung steht wegen der Lieferzeiten für Fenster und Türen noch nicht fest. PV-Freiflächenanlagen sind in Phase zwei möglich (falls nötig). Der Anschluss für das Notstromaggregat ist installiert und wurde getestet; Treibstoff ist beim Dienstleister in ausreichender Menge vorhanden.

Aufbau Skateranlage

Keine neuen Erkenntnisse

Standort Pizzautomat

Ein Automat steht aktuell in Struvenhütten. Eine Aufstellung bei der Firma Drümmer ist möglich, die Verhandlungen hierzu laufen noch.

Frage nach Rückmeldungen zum Snackautomaten: Bisher gab es keine negativen Reaktionen. Hinweis: Der Mülleimer könnte ein Brandrisiko darstellen.

Biogasanlage B- und F-Plan

Keine neuen Erkenntnisse

Freiflächen- und Agri-PV-Anlagen

Keine neuen Erkenntnisse

Windkraftanlagen

Der Netzanschluss soll an das Umspannwerk Nützen erfolgen, darüber hinaus gibt es keine weiteren Erkenntnisse

Zum Regionalplan Wind berichtet der Vorsitzende, dass sich das Gebiet leicht vergrößert hat und eine dritte Anlage ggf. möglich wird.

Zu TOP 8 Einwohnerfragezeit Teil 2

Die Pläne für Windkraftanlagen kann man sich im Amt oder im BGM-Büro mit anschauen. Der Vorsitzende zeigt den aktuellen Plan auf dem Smartboard.

Der Bürgermeister erklärt, dass er sich zukünftig bei der Nettofläche für befangen erklären wird.

Frage: Wann soll in der Holstenstraße angefangen werden zu bauen?

Antwort: Ist noch unklar, da B-Planänderung noch läuft

Zu TOP 9 Bau- und Grundstücksangelegenheiten (öffentlich)

Gibt keine

Zu TOP 10 Aktuelles, Mitteilungen und Themen für die nächste Sitzung

Information zu der geplanten Änderung im Baugesetzbuch (Stichwort „Bauturbo“). Hierzu gibt es noch keine neue Information/Stand.

Für die nächste Sitzung soll an die Haushaltsanmeldung gedacht werden.

Die nächste Sitzung des Bau- und Planungsausschusses ist für Dienstag, den 11.11. 2025, geplant. Weitere Themen für diese Sitzung liegen derzeit nicht vor.

Nicht-Öffentlicher Teil:

Zu TOP 11 Bau- und Grundstücksangelegenheiten a) Grundstücksangelegenheiten b) Durchführungsvertrag Biogasanlage c) Bauanträge

Herr Sahling, der Vorsitzende, schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

Der Vorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her und schließt um 21:20 Uhr die Sitzung.

gez. Sebastian Sahling
Vorsitzender

Marcus Oehler
Protokollführer