

NIEDERSCHRIFT

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

Sitzungstermin: Mittwoch, 25.03.2026

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 22:00 Uhr

Ort, Raum: Gemeindebüro, Dorfstraße 38, 24640 Schmalfeld

Vorsitz

Herr Sebastian Sahling

Mitglieder

Frau Ria Faßbinder

Herr Thomas Haase

Herr Karl-Heinz Hüge

Herr Julian Möckelmann

Herr Marcus Oehler

Herr Timm Stahmer

Protokollführer

Gäste

Herr Klaus Gerdes

Frau Sonja Möckelmann

Herr Rüdiger Völkl

Herr Rolf Brix

Herr Lars Gerdes

Herr Kenneth Gutzeit

Herr Lukas Rast

Bürgermeister

Gemeindevertreterin

Gemeindevertreter

Gemeindevertreter

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Sitzungseröffnung
2. Genehmigung der Tagesordnung und Entscheidung des Bau- und Planungsausschusses über den Ausschluss der Öffentlichkeit
3. Niederschrift der letzten Sitzung und Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung
4. Bebauungsplan Nr. 20 Kaltenkirchener Str. – Umsetzung der Bebauung
5. Einwohnerfragezeit Teil 1
6. Sachstände / Berichte
7. Freiflächen / Photovoltaikanlagen
8. Einwohnerfragezeit Teil 2
9. Bau- und Grundstücksangelegenheiten
10. Aktuelles, Mitteilungen und Themen für die nächste Sitzung

Nichtöffentlicher Teil:

11. Bau- und Grundstücksangelegenheiten
 - a. Bebauungsplan Nr. 20 Kaltenkirchener Str. – Umsetzung der Bebauung
 - b. Bauanträge

Öffentlicher Teil:

12. Wiederherstellen der Öffentlichkeit und Schließen der Sitzung

Öffentlicher Teil:

Zu TOP 1 Sitzungseröffnung

Der Vorsitzende, Herr Sebastian Sahling, eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die erschienenen Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses und stellt fest, dass ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde. Der Ausschuss ist beschlussfähig.

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

Der Vorsitzende, Herr Sahling, schlägt eine Änderung der Tagesordnung vor. Als neuer TOP 4 soll der Bebauungsplan Nr. 20 „Kaltenkirchener Straße – Umsetzung der Bebauung“ aufgenommen werden.

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

Die Tagesordnung ist mit Änderung angenommen.

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

Der Ausschussvorsitzende berichtet über die Inhalte des nichtöffentlichen Teils der letzten Sitzung und fragt, ob Korrekturen an der Niederschrift gewünscht sind. Da keine Einwände erfolgen, wird die Niederschrift unverändert genehmigt.

Zu TOP 4 Bebauungsplan Nr. 20 Kaltenkirchener Str. – Umsetzung der Bebauung

Herr Sahling übergibt das Wort an die Herren Gutzeit und Rast. Diese stellen ihre Planung für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 20 vor.

Vorgesehen sind drei 6er-Reihenhausblöcke. Die Reihenhäuser sollen im Bestand verbleiben und vermietet werden. In den Gebäuden ist auch die Schaffung altersgerechter Wohnungen möglich. Die Häuser sind mit einer Wohnfläche zwischen 130 und 140 m² geplant, mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss mit Satteldach. Die Länge der Baukörper beträgt derzeit 33 bis 35 Meter. Als Materialien sind ein roter Verblender und weiße Fenster angedacht.

Da keine Erfahrungen mit sozialem Wohnungsbau vorliegen, ist dieser hier nicht vorgesehen. Die Bauzeit ist mit einem Jahr veranschlagt. Pro Wohnung sind 1,5 Parkplätze geplant. Die Häuser werden ohne Keller errichtet. Ein Entwurf zur Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück wird vorgestellt.

Dieser Entwurf würde eine Anpassung des städtebaulichen Vertrages erfordern. In der anschließenden Diskussion wird nach möglichen Alternativen gefragt, beispielsweise einer T-förmigen Anordnung oder einer Teilbebauung mit kleineren Wohnungen (60–80 m²). Ziel ist es, weiterhin günstige Mietwohnungen anbieten zu können, auch wenn keine Mehrfamilienhäuser (wie ursprünglich gefordert) realisiert werden.

Die Herren Gutzeit und Rast erklären sich grundsätzlich zu solchen Alternativen bereit. Die Details müssten jedoch noch näher besprochen und kalkuliert werden. Die weitere Diskussion wird im nichtöffentlichen Teil der Sitzung fortgesetzt.

Zu TOP 5 Einwohnerfragezeit Teil 1

Es werden keine Fragen gestellt.

Zu TOP 6 Sachstände / Berichte

Erweiterung Feuerwehr

Im Januar wurde der Bauzeitenplan aufgestellt. Demnach ist die Fertigstellung für August 2027 vorgesehen.

Ein Bauantrag wurde noch nicht gestellt, soll aber in Kürze eingereicht werden.

Aufgrund sehr hoher Anforderungen an die Waschhalle wird auf einen einfachen Waschplatz zurückgestuft; es wird lediglich eine Abstellhalle errichtet.

Für den Lift zur Herstellung der Barrierefreiheit wird derzeit nach einer günstigeren Alternative gesucht.

Die Lastmessung (Lastgang) für den Hausanschluss wurde durchgeführt.

Vor Versand der Unterlagen soll noch ein abschließender Termin stattfinden.

Schule / Sporthalle / Wasserwerk / Verbrauchermarkt

Die Schule ist bis auf Restarbeiten im Schallschutz fertiggestellt. Die finale Abrechnung steht noch aus.

Der Anbau der Sporthalle ist fertiggestellt.

Beim Wasserwerk sind noch die Außenanlagen auszuführen. Der übrige Bau einschließlich der Photovoltaikanlage auf dem Dach ist abgeschlossen.

Bzgl. des geplanten Verbrauchermarktes gibt es keine neuen Entwicklungen.

B-Plan Biogas

Hier liegen derzeit keine neuen Informationen vor.

Windkraftanlagen

Das Bauantragsverfahren läuft.

Skateranlage

Es wird gefragt, ob Asphalt aus den laufenden Straßenarbeiten verwendet werden kann. Die Stadt Kaltenkirchen hatte davon abgeraten, Asphalt zu verwenden, da die Befestigungsanker sonst nicht halten würden. Aber die Umsetzung der Skateranlage soll nun angegangen werden.

Zu TOP 7 Freiflächen- / Photovoltaikanlagen

Der Vorsitzende informiert über die aktuellen Entwicklungen zum Thema Photovoltaik / Agri-PV Freiflächenanlagen.

Am 17.03. fand eine Planungsbesprechung im Amt mit Herrn Gold (Qair), einem weiteren Kollegen, Frau Loewe und Herrn Sahling statt.

Derzeit sind ausschließlich Agri-PV-Flächen geplant - auch entlang der Autobahn. Die vorgestellten Flächen umfassen nur noch 60 ha, da einige Eigentümer sich nicht mehr beteiligen wollen.

Es wird über die Flächen im Gemeindegebiet diskutiert, vor allem hinsichtlich der priorisierten Bereiche an der A 20. Der Radweg an der Lentfördenener Straße ist in den Planungen berücksichtigt. Die Flächen sollen vollständig über einen F- und B-Plan Verfahren laufen. Nach der aktuellen Planung strebt der Investor eine Inbetriebnahme Anfang 2029 an. Die Bauzeit ist entsprechend von Mai 2028 bis November 2028 vorgesehen.

Es wird darüber diskutiert, ob an der bisherigen Festlegung von 4 % festgehalten werden soll. Im Ausschuss wird ein Meinungsbild eingeholt:

2 % nur Agri-PV: 1 Stimme von 7

3 % nur Agri-PV: 3 Stimmen von 7

4 % alle PV (wie bisher): 2 Stimmen von 7

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den bisherigen Beschluss auf 3 % und ausschließlich Agri-PV anzupassen.

Zu TOP 8 Einwohnerfragezeit Teil 2

Es werden keine Fragen gestellt.

Zu TOP 9 Bau- und Grundstücksangelegenheiten (öffentlich)

Es gibt keine öffentlichen Bau- und Grundstücksangelegenheiten.

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

Der Bürgermeister informiert über ein vorliegendes Angebot für eine Orts-App. Er sieht dieses Thema eher im Zuständigkeitsbereich des Kulturausschusses und schlägt vor, zunächst abzuwarten.

GV Faßbinder fragt nach, warum die Naturgruppe den Bauwagen nicht mehr nutzt. Es wird erläutert, dass die Nachfrage für die Naturgruppe leider zurückgegangen ist. Der Bauwagen werde jedoch weiterhin von den verschiedenen Gruppen genutzt, je nach Bedarf. Aufgrund der starken Nachfrage nach Kitaplätzen ist die Nutzung des Jugendhauses erforderlich.

Die nächste Sitzung des Bau- und Planungsausschusses ist für Mittwoch, den 13.05.2026, geplant. Besondere Themen für diese Sitzung liegen derzeit nicht vor.

Öffentlicher Teil:

Zu TOP 12 Wiederherstellen der Öffentlichkeit und Schließen der Sitzung

Herr Sahling Der Vorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her und schließt um 22:00 Uhr die Sitzung.

gez. Sebastian Sahling
Vorsitzender

Marcus Oehler
Protokollführer