



Gemeinde Buchholz

Bau- und Wegeausschuss

Buchholz, den 03.06.2021

Verteiler:

Wolfgang Pagel
Dr. Anne Michelsen
Christian Stoß
Andreas Löding

Markus Rohweder
Hansjörg Rohweder
Joachim Schmidt
Uwe Schwarz

Stephanie Menke
Dr. Ulrike Möhlmann-Weyhenmeyer
Wolfgang Els
Frank Meißner
Heinrich Jenkel
Axel Bluhm

Aushang

Niederschrift der Sitzung des Bau- und Wegeausschusses der Gemeinde Buchholz vom 19.05.2021 im Dörphus

Anwesende: Wolfgang Pagel (Vorsitzender), Dr. Anne Michelsen, Andreas Löding,
Hansjörg Rohweder, Markus Rohweder, Wolfgang Els, Axel Bluhm

Gäste: 9

Top 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende Wolfgang Pagel eröffnet um 19:35 Uhr die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Top 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.06.2020

Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Wegeausschusses vom 23.06.2020 werden keine Einwände erhoben. Die Niederschrift wird einstimmig angenommen.

Top 3 Beratung über Ausweisung Baugrundstücke

Das Lärmschutzgutachten liegt vor. Im Ergebnis sind keine Lärmschutzmaßnahmen für das in der Diskussion befindliche Baugebiet und für den Kindergarten erforderlich. Es wird aber empfohlen, zur Lärmreduzierung eine Lärmschutzwand an der B207 zu errichten. Das Lärmschutzgutachten wird per Mail an die Gemeinderatsmitglieder und an die Bauausschussmitglieder verteilt. 1 Papierexemplar wird in Umlauf zur Durchsicht gegeben.

Im letzten Jahr hat sich die Arbeitsgruppe „Zukunft Wohnen in Buchholz“ zusammengefunden. Zu diesem Thema sollte im März 2020 ein Einwohner-Workshop stattfinden, der aber pandemiebedingt ausfallen musste. Die Diskussion wurde stattdessen internetgestützt geführt und es wurden Ideen zu unterschiedlichen Themenbereichen gesammelt. Zu Beginn der Ausschusssitzung wird ein Arbeitspapier der Arbeitsgruppe „Zukunft Wohnen in Buchholz“ mit Vorschlägen zur

Bebauungsplanung an die Bauausschussmitglieder und an die Gäste verteilt. Axel Bluhm stellt die wesentlichen Inhalte kurz vor:

- Transparente Grundstücksvergabe, möglichst an junge Familien mit Kindern und Einheimischen.
- Nachhaltige Planung (geringer Flächen- und Energieverbrauch pro Kopf, geringe CO₂-Fußabdruck).
- Kein „Höchstbieter-Prinzip“.
- Neue Wohnformen ermöglichen (Stichworte „Tiny-Haus, gemeinsames Wohnen für mehrere Generationen, Arbeitsbereiche für Büros, Ateliers und Werkstätten)
- Betreuungs- und Pflegemöglichkeiten schaffen (Wohnraum für Senioren und Pflegekräfte)

Ein wesentliches Problem für junge Familien sind die üblichen Grundstückgrößen von 800 – 1.000 m² und die damit verbundenen hohen Grunderwerbskosten. Auch die Landesregierung versucht in den ländlichen Räumen kleinere Grundstückgrößen (ca. 400 m²) durchzusetzen, ist damit aber bisher gescheitert (z. B. in Groß Disnack). Die Bauausschussmitglieder halten einen Grundstücksmix von ca. 600 m² bis 1.000 m² Größe für sinnvoll. Um die Flächenversiegelung geringer zu halten, ist ggf. auch über eine 2-geschossige Bebauung nachzudenken. Bei diesen Überlegungen ist zu beachten, dass das Dorfwachstum nur in kleinen Schritten möglich ist (10 neue Wohneinheiten bis 2030). Bei den weiteren Überlegungen soll auch über einen Kriterienkatalog für die Vergabe der Grundstücke nachgedacht werden, um das „Höchstbieter-Prinzip“ zu vermeiden.

Nach Einschätzung des Bauausschussvorsitzenden und Bürgermeisters Wolfgang Pagel wird die B-Plan-Aufstellung bis zur Genehmigung ca. 2 bis 3 Jahre dauern. Das Bundesbaugesetz regelt unter § 13b das beschleunigte Verfahren für Baubauungspläne bis 10.000 m². Es soll geprüft werden, welche Vereinfachungen damit verbunden sind und ob sich daraus auch zeitliche Vorteile ergeben. Wolfgang Pagel wird dazu Kontakt mit dem Amt aufnehmen.

Nach wie vor wird die Ausrichtung des neuen Baugebietes in folgenden Varianten kontrovers diskutiert:

- 2- bis 3-reihig westlich der „Neuen Dorfstraße“
- 2-reihig westlich und östlich der „Neuen Dorfstraße“

Ergänzend wird von Andreas Löding vorgeschlagen, die westliche Fläche bis zur Bundesstraße als Bauland auszuweisen, um damit eine größere Flexibilität in Bezug auf die Bebauung zu erhalten. Als wesentlich wird auch der Anschluss des wie auch immer gearteten neuen Baugebietes an das Dorfleben erachtet. Dazu beitragen würde z. B. die Wegeführung durch das neue Baugebiet mit Anbindung an den Kindergarten und / oder an den See, sodass die Buchholzer auch beim Spaziergehen durch das neue Baugebiet mit den „Neu-Buchholzer*Innen“ ins Gespräch kommen können.

Die Varianten werden auch unter Berücksichtigung der Erschließungskosten diskutiert. Für die Erschließung der ausschließlich westlichen Baugrundstücke ist der Aufwand aufgrund der Wege und Straßen vergleichsweise hoch (ca. 780.000 €). Die beidseitige Ausweisung von Baugrundstücken erfordert geringe Aufwendungen für die Erschließung und ist damit deutlich kostengünstiger. Zzt. ist nicht geklärt, ob der Eigentümer der östlichen Grundstücke zu einem Verkauf bereit ist. Bürgermeister Wolfgang Pagel und die 1. Stellvertretende Bürgermeisterin Stephanie Menke werden mit dem Eigentümer einen Gesprächstermin vereinbaren und die Frage klären.

Top 4 Beratung

Keine Wortbeiträge.

Top 5 Verschiedenes

Es wird nach dem Stand der Bauarbeiten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Pogeez gefragt. Es gibt bei den Innenausbauarbeiten und bei den Erdarbeiten einen Zeitverzug von ca. 4-6 Wochen. Bei den Erdarbeiten hatte es einen Einspruch gegen das Vergabeverfahren geben. Der Zeitverzug ist aber unkritisch.

Es wird die Frage nach der Verwendung des eigenen Gerätehauses für die Zeit nach dem Umzug der Feuerwehr in das neue Gerätehaus in Pogeez gestellt. Die Nachnutzung ist noch nicht geklärt. Bis auf weiteres wird das Feuerwehrfahrzeug im Gerätehaus geparkt. Es ist noch zu klären, ob das Fahrzeug verkauft werden soll. Auch für größere Veranstaltungen im Dörphus wird das Gerätehaus benötigt. Es sollen Ideen für eine spätere Nutzung des Gerätehauses gesammelt werden.

Der Ausschussvorsitzende Wolfgang Pagel schließt die Sitzung um 21:20 Uhr.



Axel Bluhm
Protokollführer

Anlage: Vorschläge für die Bauleitplanung in Buchholz
 der Arbeitsgruppe „Zukunft Wohnen in Buchholz“