



Protokoll der Bauausschusssitzung vom 04.08.2021

Teilnehmer:

Wolfgang Pagel
Hansjörg. Roweder
Markus Roweder
Andreas Löding
Cord Wulff-Thaysen
Axel Bluhm
Wolfgang Els

Gäste: Stephanie Menke, Joachim Schmidt, Uwe Schwarz, Frank Meißner

- Verteiler:**
- Wolfgang Pagel, Wolfgang Els, Andreas Löding, Dr. Anne Michelsen, Axel Bluhm, Markus Rohweder Hansjörg Rohweder
 - Christian Stooß, Cord Wulff-Thaysen, Frank Meissner, Dr. Ulrike Möhlmann-Weyhenmeyer, Joachim Schmidt, Uwe Schwarz
 - Stephanie Menke, Heinrich Jenkel,

1) **Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung um 19:30 Uhr und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

2) **Genehmigung des Protokolls vom 19.05.2021**

Das Protokoll wird genehmigt.

3) **Beratung über Ausweisung Baugrundstücke**

Zwei Varianten des Büro Prokom zur Bebauung der südlichen Dorfstr. werden vorgestellt und erörtert.

Im Ergebnis sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Es soll nur eine Variante gezeigt werden (Var.1)
- Die bereits genehmigten Bauplätze sollen in der Darstellung nicht farbig angelegt werden, um einen realistischen Eindruck der Größe des neuen Baugebietes wiederzugeben (12 Bauplätze)
- Die nordwestliche Stichstraße soll um einen Bauplatz nach Westen, vor das letzte Baugrundstück verlegt werden (zwischen die Grundstücke mit 1140 m² und 970 m²).
- Mögliche Ausgleichsflächen sollen nicht mit dargestellt werden.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Der Bauausschuss beschließt, dass der Vorschlag mit den Änderungen dem Amt als genereller Vorschlag, wie sich die Gemeinde eine Erweiterung vorstellen kann, vorgelegt wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig, bei zwei Enthaltungen.

Für den September ist eine Veranstaltung der Arbeitsgruppe "Wohnen für Jung und Alt in Buchholz" zum Thema geplant. Dort sollen weitere Ideen zum zukünftigen Leben in Buchholz vorgestellt und auch gesammelt werden. Diese Ideen sollen dann, soweit möglich im neuen B-Plan Berücksichtigung finden.

4) Beratung Bauantrag

Spargelhof Löding:

- Andreas Löding hat einen Bauantrag für die geplante Überdachung der Containeranlage gestellt. Dieser wurde vom Amt zurückgewiesen, da er nicht den Vorgaben des B-Planes entspricht.
- Anlass für die damalige Aufstellung des B-Planes Nr. 7 war unter anderem das bereits bestehende Gebäude 7 sowie die Containeranlage (6) nachträglich genehmigen zu lassen. Auch sollte ein Dach über der Containeranlage (6) aufgestellt werden. Im B-Plan wurden dazu Trauf- und Firsthöhen festgelegt.

Im Zuge der Erstellung des B-Planes für die Baumaßnahmen auf dem Hof Löding ist dem Planer offensichtlich ein Fehler unterlaufen.

Für das Gebäude 5 (Schweinestall) wurde richtigerweise eine abweichende Bauweise im B-Plan verankert (a= abweichende Bauweise, was Dachlängen größer 50 ermöglicht).

Für die Gebäude 7 und 6 wurde eine offene Bauweise verankert (o = offene Bauweise, welche Dachlängen < 50m vorsieht). Durch die Baumaßnahme ergeben sich jetzt Gebäudelängen > 50 m. Die Gebäude werden durch Brandwände voneinander getrennt.

Hintergrund:

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Rechtsgrundlage ist § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die *offene* und die *geschlossene Bauweise*. In der **offenen Bauweise (o)** werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der **geschlossenen Bauweise** werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Bauweise wird im Bebauungsplan festgesetzt. § 22 Abs. 4 BauNVO erlaubt der Gemeinde auch, eine hiervon abweichende Bauweise festzusetzen.

Die **abweichende Bauweise (a)** ist eine Mischform zwischen offener und geschlossener Bauweise, um beispielsweise eine einseitige Grenzbebauung zu erzielen.

Bei der offenen Bauweise werden z.B. folgende Hausformen unterschieden:

- Einzelhaus: Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.^[1] Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einfamilienhaus, ein Mietshaus oder einen Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.
- Doppelhaus: Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.
- Hausgruppe: Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäusern) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Bei der offenen Bauweise dürfen alle drei Hausformen jeweils eine Gesamtlänge von 50 Metern nicht überschreiten.

Andreas Löding stellt den Antrag, die abweichende Bauweise für die Gebäude 7 und 6 zu ermöglichen. Damit würde dann das bereits bestehende Gebäude 7 in Zusammenhang mit der danebenstehenden Halle offiziell genehmigt werden können sowie die Containeranlage überdacht werden können.

Zur Beschlussfassung verlässt Andreas Löding den Raum

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Der Bauausschuss beschließt, dass die abweichende Bauweise für die Gebäude 7 und 6 nachträglich ermöglicht wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5) **Verschiedenes**

- „Turmbau zu B“ der Künstlergruppe „B for Art“.
Baugenehmigung für den Turm ist eingegangen. Standzeit des Turms bis 31.12.2022
- Fleck
Verschleißdecke hat Schadstellen und muss ggf. erneuert werden. Der Grund für die Schadstellen ist, dass die Verschleißschicht keinen Verbund zur Tragschicht mehr hat.
- Haselweg
Auf dem Grundstück Haselweg 2 sollen Sichtschutzmauern mit einer Höhe von 1,80 m errichtet werden. Ein offizieller Antrag dazu ist noch nicht eingegangen.
- Feuerwehrgerätehaus
In 6 bis 8 Wochen können die Fahrzeuge in die neue Halle. Die Kosten bewegen sich im Rahmen. Genaue Zahlen sind aber nicht bekannt.
- Gemeinde Buchholz
Stephanie Menke regt an, dass die Gemeinde sich zu Zielen im Klimaschutz positioniert (klimaneutral bis ...?, Maßnahmen?)

Der Ausschussvorsitzende schließt Sitzung um 20:45 Uhr.

Buchholz, den 05.08.2021
gez.- Wolfgang Els



**Südliche Dorfstraße Buchholz
Variante 1**

Datum: 07.07.2021

Maßstab 1:1.000



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de



**Südliche Dorfstraße Buchholz
Variante 2**

Datum: 07.07.2021

Maßstab 1:1.000



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de