



Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg
(SCHÖN/PLA/03/2018) vom 20.02.2018

Anwesend:

Bürgermeister/in

Herr Peter A. Kokocinski

Vorsitzende/r

Herr Jürgen Cordts

Mitglieder

Herr Ralf Bastian

Herr Horst Bünning

Herr Stefan Hirt

Herr Moritz Keppel

Herr Arnold Lühr

Herr Wolfgang Mainz

Herr Dieter Schimmer

Sachkundige/r

Herr Guntram Blank

Herr Dipl.Ing. Oliver Kühle

Herr Jörg Matthies

Gäste

Herr Peter Ehlers

Herr Klaus Stelck

Beginn: 19:30 Uhr
Ende 21:00 Uhr
Ort, Raum: 24217 Schönberg, Knüll 4, Rathaus Schönberg,
Sitzungssaal (Erdgeschoss)

Tagesordnung:

Vorlagennummer:

- öffentliche Sitzung -

1. Genehmigung der Tagesordnung (Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte)
2. Einwohnerfragestunde
3. Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 23.01.2018 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg vom 20.02.2018

SCHÖN/BV/249/2018

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 C für das Gebiet
"westlich der Strandstraße Grundstück Nr. 15"

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 5. | Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A für das Gebiet "Freiwillige Feuerwehr, nördlich der Straße Stakendorfer Tor und südöstlich der Ostseestraße Hausnummer 13" | SCHÖN/BV/245/2018 |
| 6. | Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "Jugendhof Kalifornien, nördlich der Straße Fernautal, östlich der Straße Große Heide sowie südlich und westlich des Linauweg" | SCHÖN/BV/248/2018 |
| 7. | Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "südlich der B 502, südwestlich des Kreisels Richtung Schönberger Strand und nördlich des Baugebietes Strandstraße" | SCHÖN/BV/247/2018 |
| 8. | Bekanntgaben und Anfragen | |

- öffentliche Sitzung -

TO-Punkt 1: Genehmigung der Tagesordnung (Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte)

Die Tagesordnung wird einschließlich der im nicht öffentlichen Teil zu beratenden Tagesordnungspunkte genehmigt.

Stimmberechtigte: 8				
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0	

TO-Punkt 2: Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen an den Ausschuss gestellt.

TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 23.01.2018 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Niederschrift vom 23.01.2018 vorgetragen, damit ist die Niederschrift genehmigt. Ausschussvorsitzender Cordts gibt sodann die Beschlüsse aus dem nicht öffentlichen Teil der Sitzung bekannt.

TO-Punkt 4: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 C für das Gebiet "westlich der Strandstraße Grundstück Nr. 15"
hier: Beschluss über weitere Vorgehensweise
Vorlage: SCHÖN/BV/249/2018

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass dieses Thema schon diverse Male in verschiedenen Varianten beraten und diskutiert wurde. Bürgermeister Kokocinski ergänzt, dass ein historisches Gebäude in der Strandstraße aus Kostengründen nicht mehr sanierungsfähig war und deshalb beseitigt wurde. Es soll nun an dieser Stelle neuer Wohnraum geschaffen werden.

Herr Kühle erläutert sodann anhand einer Präsentation, die Anlage zum Protokoll wird, die aktuelle Planung. Es ist vorgesehen, ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und ein Reihenhauses mit 3 Reihenhausscheiben zu bauen. Die Parkplätze, die ursprünglich im Süden des Grundstücks angedacht waren, wurden nach Norden verlegt, sodass damit alle Stellplätze im nördlichen Bereich des Grundstücks angeordnet sind. Im südlichen Bereich sind dafür die Abstellanlagen für Fahrräder, die Müllplätze und Nebengebäude festgesetzt. Die Gebäude sollen ein sogenanntes Kieler Dach erhalten, was dazu führt, dass die Höhe der Gebäude auf 8,80 m statt bei einem klassischen Satteldach mit maximal 11,75 m festgesetzt werden kann. Es sollen insgesamt 9 Wohneinheiten entstehen. Es stellt sich nun die Frage, ob auf dieser Grundlage der Entwurf des Bebauungsplanes erstellt werden soll.

Ausschussvorsitzender Cordts verliest sodann noch einmal den Beschluss aus der Sitzung vom Juni 2017. Dieser lautete:

1. Das Reihenhauses im hinteren Grundstücksbereich erhält statt vier nur drei Reihenhausscheiben und wird entsprechend nach Nordwesten verschoben.
2. Das Baufenster für das parallel zur Straße verlaufende Gebäude wird wie geplant und entsprechend vorgestellt festgesetzt.
3. Die im Norden liegende Stellplatzfläche soll alle erforderlichen Stellplätze aufnehmen, der Innenhof soll begrünt werden.
4. Die südliche Freifläche soll als Versorgungsfläche dienen und die Nebengebäude für Müll, Fahrräder und Geräte festsetzen.
5. Das parallel zur Straße verlaufende Gebäude mit sechs Wohneinheiten soll wie in heute vorgestellter Art und Weise ausgestaltet sein.
6. Die geplanten Gebäude sollen ein sogenanntes „Kieler Dach“ erhalten.
7. Die Fassaden der Gebäude sollen in Rotstein ausgeführt werden, das parallel zur Straße verlaufende Gebäude ist mit dem dargestellten Versatz in der Fassade festzusetzen.
8. Die Verschiebung des hinteren Gebäudes und das Drehen des parallel zur Straße verlaufenden Gebäudes müssen noch exakt geprüft werden.

Das Drehen des parallel zur Straße verlaufenden Gebäudes sollte dabei noch einmal geprüft werden. Herr Kühle zeigt hierzu, dass ein leichtes Drehen des Gebäudes erfolgt ist, sodass es nun parallel zur Grundstücksgrenze verläuft.

Herr Bastian erklärt, dass die CDU-Fraktion die Bebauung grundsätzlich begrüßt, weil die Gemeinde dringend Wohnraum benötigt, allerdings wird die Bebauung in der vorgesehenen Weise als zu massiv empfunden und das Mehrfamilienhaus steht zu dicht an der Straße. Außerdem bemängelt er, dass nur ein Stellplatz pro Wohnung zu wenig sei.

Herr Mainz und Herr Bünning erklären für ihre Fraktion, dass sie gut mit diesem Kompromiss leben können, sie würden dem Entwurf zustimmen.

Herr Bastian weist noch einmal auf das Projekt des alten Bauhofs in der Großen Mühlenstraße hin. Die Massivität und Enge war in der Planzeichnung nicht so deutlich zu erkennen. Damit das nicht noch einmal passiert, empfiehlt er, ein Modell anzufertigen, um die Situation besser beurteilen zu können.

Herr Mainz erklärt, dass die Bebauungsdichte im Bereich des alten Bauhofs schon erkennbar war. Ausschussvorsitzender Cordts ergänzt, dass insbesondere die geplanten Balkone bei den Gebäuden im Bereich des alten Bauhofs nicht deutlich genug erkennbar waren, bei dieser Planung werden die Balkone aber nach hinten gelegt und nicht zur Straße. Auch die Gebäude unterscheiden sich von der Höhe her deutlich. Ein Modell anzufertigen kostet Zeit und Geld und das müsste dann zunächst mit dem Investor besprochen werden.

Herr Kühle führt aus, dass der Bebauungsplan keine Ausführungsplanung ist. Es könnten somit auch noch durchaus zwölf oder dreizehn Stellplätze entstehen.

Herr Bünning weist auf einen geplanten Baum im nordöstlichen Bereich des Grundstücks hin. Dieser sollte die Ansicht noch etwas auflockern. Herr Kühle erklärt hierzu, dass der Baum in der Perspektive enthalten ist, im Bebauungsplan muss er noch aufgenommen werden genauso wie die Heckenanpflanzungen.

Ausschussvorsitzender Cordts spricht sodann noch einmal das Mehrfamilienhaus an. Hierzu muss es noch einen Vertrag geben, der festlegt, dass eine Vermietung der Wohnungen erfolgen muss. Sodann verliest Ausschussvorsitzender Cordts den Beschlussvorschlag der Verwaltungsvorlage.

Beschluss:

Der Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Entwurf der Planung mit drei Reihenhausscheiben und der Verlagerung der Stellplätze in den nördlichen Grundstücksbereich zu. Es ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem insbesondere die nicht im Bebauungsplan festsetzbaren Gestaltungsvorgaben und die Sicherung der Anzahl der zu schaffenden und der zu vermietenden Wohnungen festzulegen sind.

Stimmberechtigte: 8			
Ja-Stimmen: 5	Nein-Stimmen: 2	Enthaltungen: 1	Befangen: 0

TO-Punkt 5: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A für das Gebiet "Freiwillige Feuerwehr, nördlich der Straße Stakendorfer Tor und südöstlich der Ostseestraße Hausnummer 13"

hier: Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
Vorlage: SCHÖN/BV/245/2018

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass aufgrund von Vorgaben der Feuerwehrunfallkasse das Feuerwehrgebäude noch einmal ertüchtigt werden muss. Insbesondere muss es Umkleide- und Besprechungsräume geben. Hierfür soll es nun einen Anbau geben, der jedoch nicht mehr den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes entspricht. Für die Überschreitung der Baugrenze wurde zwar ein Dispens erteilt, aber der Kreis Plön ist als Bauaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis gekommen, dass hier die Grundzüge der Planung berührt sind und somit muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Durch den Anbau wird leider der Spielplatz entfallen müssen, hier muss ggf. noch über eine Verlagerung nachgedacht werden.

Herr Kühle erläutert den Entwurf des Bebauungsplanes sodann anhand einer Präsentation, die Anlage zum Protokoll wird.

Herr Ehlers fragt, warum die Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind, an der vorgesehenen Stelle könnten sie durchaus stören und es könnte sein, dass sie dann entfernt werden müssten. Herr Kühle erklärt, dass diese im Vorhabenplan der Architekten enthalten sind und deshalb zunächst übernommen wurden. Sie können aber durchaus herausgenommen werden und dann könnten im Textteil des Bebauungsplanes Baumpflanzungen vorgesehen werden. Die Gemeinde ist damit flexibler, was die Standorte der Bäume angeht.

Ausschussvorsitzender Cordts empfiehlt, den Umweltbeirat bei dieser Entscheidung einzubeziehen. Herr Griesbach erklärt, dass die Bäume durchaus aus der Planzeichnung herausgenommen werden können. Schließlich handelt es sich um ein gemeindeeigenes Grundstück. Ob die Bäume dann gefällt werden oder stehen bleiben oder aber an anderer Stelle Bäume gepflanzt werden, kann immer noch unter Beteiligung des Umweltbeirates entschieden werden.

Beschluss:

Der Planungsausschuss beschließt, die im Entwurf des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzten Bäume herauszunehmen.

Stimmberechtigte: 8			
Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 1	Befangen: 0

Ausschussvorsitzender Cordts verliest sodann den Beschlussvorschlag der Verwaltungsvorlage.

Beschluss:

1. Der Planungsausschuss stimmt dem vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A für das Gebiet „Freiwillige Feuerwehr, nördlich der Straße Stakendorfer Tor und südöstlich der Ostseestraße, Hausnummer 13“ zu und bestimmt diesen zur Offenlegung.
2. Die Planunterlagen sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Trä-

ger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Stimmberechtigte:	8			
Ja-Stimmen:	8	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 6: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "Jugendhof Kalifornien, nördlich der Straße Fernautal, östlich der Straße Große Heide sowie südlich und westlich des Linauweg" hier Vorstellung von Planvarianten Vorlage: SCHÖN/BV/248/2018

Herr Bastian und Herr Hirt verlassen wegen der Besorgnis der Befangenheit für diesen Tagesordnungspunkt den Raum.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass zu dieser Planung schon einige Diskussionen geführt wurden, wie die Grundstücke ausgenutzt werden sollten. Es hat dazu dann auch schon mehrere Planvarianten gegeben. Nach dem letzten Beschluss im Planungsausschuss wurde von Seiten der Investoren eine neue Planvariante vorgestellt, wonach das Dauerwohnen und Ferienwohnen je nach Bedarf gemischt werden sollte. Herr Blank wird nun nach einer baurechtlichen Prüfung noch einmal die bisherigen und zusätzlichen neuen Planvarianten vorstellen. Bürgermeister Kokocinski ergänzt, dass es noch keinen Beschlussvorschlag dazu gibt. Es ist vorgesehen, dass nach der Vorstellung der verschiedenen Möglichkeiten die Fraktionen zunächst noch einmal intern darüber beraten sollen. Grundsätzlich sollten in den Strandbereichen die touristischen Aspekte Vorrang genießen, aber es sollte auch jede Fläche individuell für sich betrachtet werden.

Herr Blank erläutert anhand einer Präsentation, die den Ausschussmitgliedern vorliegt, die verschiedenen Planvarianten ausführlich.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich für die umfassende Präsentation, er weist noch einmal darauf hin, dass von der Verwaltung zu prüfen war, ob die Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen im Bebauungsplan umsetzbar ist. Herr Griesbach erklärt, dass hierzu eine entsprechende Anfrage an das Innenministerium gesendet wurde. Von Seiten des Innenministeriums wurde erklärt, dass eine willkürliche Mischung des Gebietes mit Ferienhäusern und Wohnhäusern für das Dauerwohnen nicht zulässig sei. Herr Blank ist in seiner Präsentation bereits ausführlich darauf eingegangen.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass nun im März der Beschluss gefasst werden sollte, welche Gebietsfestsetzung die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 bekommen soll. Er weist darauf hin, dass hier ein Präzedenzfall geschaffen werden könnte, das sollten die Ausschussmitglieder auch bedenken. Ggf. wäre ansonsten die Variante C denkbar, aber es sollte dabei sichergestellt sein, dass der Bebauungsplan dann auch rechtssicher ist. Vor allem die spätere Kontrolle ist dabei wichtig und die Erfahrung hat gezeigt, dass gerade das sehr schwierig ist. Die Mischung aus Ferienwohnen, Wochenendhauswohnen und Dauerwohnen hat bereits zu Problemen geführt, hier wäre es ein neuer Bebauungsplan, der genau diese Mischung festsetzen soll.

Auf die Frage von Herrn Keppel, was es bedeutet, dass alles unter einem Dach stattfinden soll, erklärt Herr Blank, dass eine Einliegerwohnung im Wohnhaus als Ferienwohnung genutzt werden kann, eine Dauerwohnung wäre aber zwingend in jedem Haus erforderlich. Das Bundesverwaltungsgericht hat genau diese Konstellation als unzulässig erklärt. Seit der Änderung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung im Mai letzten Jahres sind Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten aber ausnahmsweise zulässig. Das gilt

auch für ältere Bebauungspläne, allerdings kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese ausnahmsweisen Nutzungen gar nicht zulässig sein sollen. Beim Bebauungsplan Nr. 46, der ja unmittelbar an das Gebiet anschließt, wurden diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Warum das in einem Gebiet, das von touristischen Nutzungen geprägt ist, so festgesetzt wurde, lässt sich heute nicht mehr nachvollziehen. Sehr wohl finden in diesem kleinen Wohngebiet tatsächlich auch touristische Nutzungen statt.

Abschließend weist Ausschussvorsitzender Cordts nochmals auf eine Beschlussfassung im März hin, er bittet, die Stellungnahme der Investoren zur Kenntnis zu nehmen und in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

**TO-Punkt 7: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "südlich der B 502, südwestlich des Kreisels Richtung Schönberger Strand und nördlich des Baugebietes Strandstraße"
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: SCHÖN/BV/247/2018**

Bürgermeister Kokocinski erläutert die Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche im Bereich südöstlich des Kreisels in Richtung Schönberger Strand. Im Bereich des Gewerbegebietes am Eichkamp findet eher kleinteiliges Gewerbe statt, das auch fortgeführt werden soll. Hier ist in Kürze eine entsprechende Erweiterung vorgesehen. In der nun in Aussicht genommenen Fläche soll sich eher ein großer Betrieb ansiedeln, der die gesamte Fläche benötigt. Die Fläche liegt von der Verkehrsanbindung an die B 502 sehr günstig und soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes als Signal an große Betriebe gerichtet sein, wenn ein neuer Standort gesucht wird. Es geht hier zunächst nur um die Änderung des Flächennutzungsplanes, was bedeutet, dass noch keine verbindlichen Baurechte geschaffen werden. Ein Bebauungsplan würde erst aufgestellt werden, wenn es eine konkrete Anfrage eines Betriebes geben würde.

Ausschussvorsitzender Cordts ergänzt, dass in den meisten Fällen erst reagiert wird, wenn schon eine konkrete Anfrage vorliegt. Hier geht es um eine Vorratsfläche und damit das Signal, dass Schönberg in der Lage ist, eine größere Fläche für einen entsprechend größeren Betrieb zur Verfügung zu stellen.

Herr Bünning weist auf das Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept hin, auch dort wird erwähnt, dass die Gemeinde vorwegdenken sollte, insofern passt die Planung gut in das Konzept. Er bittet jedoch, den vorhandenen Obstgarten im Südwesten des Gebietes bei der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Ausschussvorsitzender Cordts schlägt vor, die Fläche des Obstgartens bereits jetzt aus dem Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes herauszunehmen.

Beschluss:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „südlich der B 502, südwestlich des Kreisels Richtung Schönberger Strand und nördlich des Baugebietes Strandstraße“

ße" mit der Ergänzung, dass die Fläche des Obstgartens im Südwesten des Gebietes aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird (Aufstellungsbeschluss).

2. Der Auftrag für die städtebaulichen Leistungen wird an das Planungsbüro Projekt-Zentrum 99 GmbH, Herr Dr. Heisel, und für die naturschutzfachlichen Leistungen an das Planungsbüro Franke`s Landschaften, Frau Franke, erteilt. Der Auftrag für die schalltechnische und verkehrliche Untersuchung wird an das Planungsbüro Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Herr Hinz, erteilt.

Stimmberechtigte: 8			
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 8: Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben und Anfragen liegen nicht vor.

gesehen:

Cordts
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor -

Kokocinski
- Bürgermeister -