



Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg (SCHÖN/PLA/09/2019) vom 27.08.2019

Anwesend:

Bürgermeister/in

Herr Peter A. Kokocinski

Vorsitzende/r

Herr Jürgen Cordts

Mitglieder

Herr Horst Bünning

Herr Felix Franke

Herr Stefan Hirt

Herr Arnold Lühr

Herr Wolfgang Mainz

Herr Dieter Schimmer

Frau Anett Schwab

Sachkundige/r

Dr. Heisel

Gäste

Herr Peter Ehlers

Frau Kathrin Heintz

Herr Rainer Kruse

Herr Christian Lünen

Frau Christine Nebendahl

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 21:15 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 11.06.2019 und vom 18.06.2019 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

4. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Gebiet "südlich des Kleingartengeländes hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50"
5. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Herausnahme der Altlastenverdachtsfläche für das Gebiet "zwischen Große Mühlenstraße, Mühlenberg und Bahnlinie" SCHÖN/BV/430/2019
6. 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 nichtöffentlichen Teil zu beratenden Tagesordnungspunkte genehmigt.

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

TO-Punkt 2: Einwohnerfragestunde

Herr Bracker fragt, ob eine Rad- Fußwegverbindung vom geplanten Neubaugebiet über eine Retentionsfläche für das Versorgungszentrum geführt werden kann. Weiter spricht er die Energieversorgung des Neubaugebietes über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) an.

Ausschussvorsitzender Cordts weist auf den Tagesordnungspunkt 4 hin, die Fragen werden bei der Vorstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 67 von Herrn Dr. Heisel beantwortet.

TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 11.06.2019 und vom 18.06.2019 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche zu den Niederschriften vom 11.06.2019 und vom 18.06.2019 vorgetragen, damit sind die Niederschriften genehmigt.

TO-Punkt 4: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebau-

**ungsplanes Nr. 67 für das Gebiet "südlich des Kleingartengeländes hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50"
hier: Vorstellung des aktuellen Planungsstandes und weitere Vorgehensweise**

Ausschussvorsitzender Cordts berichtet zunächst von der Sitzung des Planungsausschusses am 11.06.2019. Das war eine separate Sitzung, in der nur die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Neubaugebiet diskutiert und beraten wurden. In einem anschließenden Arbeitsgespräch am 04.07.2019 wurden die Einwendungen und Anregungen mit den Mitgliedern des Planungsausschusses, Vertretern des Umweltbeirates und des Seniorenbeirates sowie den Planern beraten. Die Ergebnisse dieses sehr konstruktiven Gesprächs wurden nunmehr in die Planung eingearbeitet und sollen nun erneut vorgestellt und beschlossen werden, damit die Planunterlagen dann für den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fertiggestellt werden können.

Bürgermeister Kokocinski ergänzt, dass diese Planung von Anfang an auf Nachhaltigkeit und Ökologie ausgerichtet wurde. So wurde die Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) auch bereits von Anfang an angeregt. Hierzu musste jedoch erst geklärt sein, in welchen Bereichen die verschiedenen Haustypen wie Einzel- und Doppelhäuser, der Geschosswohnungsbau oder das Seniorenwohnen festgesetzt werden sollen, um zu wissen, wo die größten Verbraucher ihre Standorte haben werden. Das ist nunmehr festgelegt, sodass konkrete Gespräche geführt werden können. Weiterhin ist auch die Festlegung von Gründächern von Anfang an in die Planüberlegungen einbezogen worden.

Herr Dr. Heisel erläutert sodann anhand eines Planentwurfs den aktuellen Planungsstand. Zum BHKW erklärt er, dass noch einige Fragen offen sind, die aber jetzt abgearbeitet werden. So gibt es z.B. auch die Möglichkeit, ein BHKW in den Keller eines Geschosswohnungsbaus zu installieren, es müsste dann kein gesonderter Standort für das BHKW gefunden werden. Auch für die Einrichtung von Elektro-Ladestationen gibt es mehrere Möglichkeiten, das betrifft jedoch die Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan.

Zur Fußwegquerung über die Retentionsfläche des Nachbargrundstücks erklärt Herr Dr. Heisel, dass dies eine Frage zum Thema Ausgleich ist, die Querung ist aber von großer Bedeutung, weil damit eine schnelle Erreichbarkeit des Bahnhofs und Versorgungszentrums verbunden ist.

Herr Dr. Heisel führt weiter aus, dass der Gestaltungsplan bereits fest steht. Zum Rechtsplan gibt es jedoch noch einige Punkte, die noch in Arbeit sind. Da geht es zum einen um die Energieversorgung, zum anderen aber auch um die Terrassierung. So sollen die Grundstücke im Grenzbereich zur Straße eine etwa einen Meter hohe Trockenmauer erhalten. Es müssen dafür auch die Zufahrten zu den Grundstücken exakt festgelegt werden, weil im Straßenbereich auch ein Begleitgrün und öffentliche Parkplätze festgesetzt werden sollen. Auch die Terrassierung zwischen den Grundstücken muss noch festgelegt werden. Es wird dann für jedes Grundstück zwei Vorgaben für die Höhe geben, dieses sind die Sockelhöhe und die Firsthöhe, bezogen jeweils auf die anliegende Straßenhöhe.

Ergänzt hat Herr Dr. Heisel, dass keine Vollzeitpflege, sondern nur die Tagespflege im Bereich des Seniorenwohnens stattfinden soll. Ferienwohnungen sollen im Bereich des Geschosswohnungsbaus nicht zulässig sein, in den Einzel- und Doppelhäusern nur der Hauptnutzung untergeordnet. Der vollständige Ausschluss von Ferienwohnungen war nicht gewünscht. Ausschussvorsitzender Cordts ergänzt, dass im Neubaugebiet Strandstraße in den ersten beiden Bauabschnitten das Ferienwohnen ausgeschlossen wurde, während im dritten Bauabschnitt dann die Ferienwohnungen als untergeordnete Wohnungen zugelassen wurden.

Herr Dr. Heisel erläutert sodann noch einmal die geplanten textlichen Festsetzungen. Insbesondere sind die Festsetzungen der Dachformen und Farben gemäß der vorherigen Abstimmung übernommen worden. Gründächer und Solaranlagen sind zulässig, die Dachpfannen und Solaranlagen dürfen aber nicht reflektieren. Die naturschutzfachlichen Festsetzungen sind noch in Arbeit, werden aber auch in Kürze von Frau Franke eingearbeitet.

Auf die Frage von Ausschussvorsitzenden Cordts, ob ausreichend öffentliche Stellplätze ausgewiesen wurden, erklärt Herr Dr. Heisel, dass mehr Stellplätze festgesetzt sind, als gefordert. Es wurde jede Möglichkeit genutzt, öffentliche Stellplätze festzusetzen.

Weitere Fragen ergeben sich zu der vorgestellten Planung nicht.

Beschluss:

Der Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes zu. Die Planunterlagen sind entsprechend fertigzustellen, um den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fassen zu können.

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

TO-Punkt 5: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Herausnahme der Altlastenverdachtsfläche für das Gebiet "zwischen Große Mühlenstraße, Mühlenberg und Bahnlinie"
hier: Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
Vorlage: SCHÖN/BV/430/2019

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass der Grundstückseigentümer des Grundstücks Große Mühlenstraße 43 beantragt hat, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Altlastenverdachtsfläche gelöscht wird, weil über ein Gutachten nachgewiesen wurde, dass das Grundstück tatsächlich nicht belastet ist. Herr Dr. Heisel erläutert daraufhin die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes. Da keine Grundzüge des Flächennutzungsplanes berührt sind, kann das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Umweltbelange sind hier nicht betroffen, weil lediglich das Planzeichen für die Altlastenverdachtsfläche herausgenommen wird.

Fragen ergeben sich zu dieser Planung nicht mehr.

Beschluss:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Herausnahme der Altlastenverdachtsflä-

che für das Gebiet „zwischen Große Mühlenstraße, Mühlenberg und Bahnlinie“ zu beschließen (Aufstellungsbeschluss). Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

2. Der Planungsausschuss stimmt dem vorliegenden Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Herausnahme der Altlastenverdachtsfläche für das Gebiet „zwischen Große Mühlenstraße, Mühlenberg und Bahnlinie“ zu und bestimmt diesen zur Offenlegung. Die Begründung wird gebilligt.
3. Die Planunterlagen sind für die Dauer eines Monats in der Amtsverwaltung öffentlich auszulegen. Gleichzeitig sind die Unterlagen im Internet unter www.amt-probstei.de zur Einsichtnahme bereitzustellen. Die Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

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

TO-Punkt 6: Bekanntgaben und Anfragen

Es liegen keine Bekanntgaben und Anfragen vor.

gesehen:

Cordts
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor -

Kokocinski
- Bürgermeister -