

Datum 20.11.2020	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/570/2020		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Planungsausschuss</b>	<b>08.12.2020</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Gemeindevertretung</b>	<b>15.12.2020</b>	<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Gebiet "Seesternweg 1 bis 31 (ungerade Hausnummern) zwischen Seesternweg und Landesschutzdeich"  
hier: Einstellung des Planverfahrens und Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 27.05.2004 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 51 gefasst. Eine Planungsanzeige ist mit Schreiben vom 10.06.2004 an den Kreis Plön, das Innenministerium sowie die Landesplanungsbehörde eingereicht worden. Von Seiten des Kreises Plön und der Landesplanung wurde die geplante Festsetzung eines Sondergebietes für gewerblichen Fremdenverkehr und Wohnen kritisch gesehen. Die Planung ruhte dann zunächst bis 2013. Aufgrund einer Bauvoranfrage, die mehrere Wohn- und Ferienhäuser im Plangebiet vorsah, hat die Gemeinde die Planung wieder aufgegriffen und eine Veränderungssperre erlassen, um eine städtebaulich geordnete Bebauung sicherstellen zu können. Es wurden u.a. folgende Planungsziele formuliert:

Folgende wesentliche Inhalte bzw. Punkte werden als Planungsziel durch die Gemeinde Schönberg verfolgt und sind in der weiteren Planung zu prüfen, beraten, planen und entsprechend festzusetzen:

- Neuordnung, teilweiser Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen, unter Beachtung der hervorragenden Standortqualität sowie der Vorgaben aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser stellt für diesen, für den Tourismus wichtigen Bereich, eine Sonderbaufläche (GTW) für den gewerblichen Tourismus und das Wohnen dar. Grundsätzlich soll, in den direkten Wasserlagen und in den für den Tourismus wichtigen Gebietslagen, dem Tourismus in Form von Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, Fremdenverkehr usw. sowie der Freiraumqualität dem Vorrang eingeräumt werden. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen und als Planungsziel vorrangig.
- Nachrangig ist die Neuordnung und Fortentwicklung von den Bereichen der Wohnbebauung bzw. der Wochenendhausbebauung unter Beachtung der Vorgaben der Landesentwicklungsplanung.

- Neuordnung und Aufwertung der Verkehrs- und Freiflächen sowie der Erhaltung und Fortentwicklung der Freiraumqualität unter Beachtung einer maßvollen Entwicklung und Nachverdichtung des Plangebietes
- Überprüfung und Erarbeitung von Konzepten für die Entsorgung des Oberflächenwassers, da diese Thematik in den gesamten Strandbereichen problematisch ist und durch eine zu hohe Nachverdichtung und Entwicklung verschärft werden würde.

Alle v.g. Inhalte und Planungsziele sollen dazu beitragen, diesen Ortsbereich für das vorrangige Ziel, den Tourismus zu stärken und attraktiver zu machen. Des Weiteren sollen dabei die Gesamtsituation des Küstenabschnittes der Gemeinde Schönberg (hierfür soll ein Rahmenplan für die Entwicklung erstellt werden) und die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes als Grundlage dienen. Damit soll eine ungeordnete städtebauliche Fehlentwicklung vermieden werden.

Die Bauvoranfrage wurde seinerzeit abgelehnt. Nach mehreren Gesprächen und Vorstellung von Planungskonzepten durch die betroffenen Eigentümer haben die sich jedoch nicht mehr gemeldet, sodass die Planung wiederum ruhte.

In 2016 hat die Gemeinde dann ein umfassendes Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept erstellt, dem Konzept wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 14.02.2017 zugestimmt. Im Rahmen des Konzeptes wurde als Schlüsselprojekt u.a. der Strandeingangsbereich Kalifornien aufgenommen. Der Strandeingangsbereich soll dementsprechend völlig neu gestaltet werden. Die Freiflächen unmittelbar am Deich liegend, wurden in dem Zusammenhang als geeigneter Standort für ein Hotelprojekt bewertet.

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 und dem Erlass der Veränderungssperre formulierten Planungsziele haben sich nunmehr grundlegend geändert. Es wird aus diesem Grunde empfohlen, das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 51 einzustellen und den Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2004 aufzuheben.

Die Umsetzung eines Hotelprojektes erfordert zwar erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes, es wird jedoch empfohlen, die Neuaufstellung erst dann zu beschließen, wenn es einen Investor gibt, der ein entsprechend konkretes Baukonzept für ein Hotelprojekt vorlegt. Mit dem Aufstellungsbeschluss können dann auch die neuen Planungsziele exakt formuliert werden und in dem Zusammenhang sollte auch der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes überdacht und ggf. neu festgelegt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Gebiet „Seesternweg 1 bis 31 (ungerade Hausnummern) zwischen Seesternweg und Landesschutzdeich“ einzustellen und den Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2004 aufzuheben.
2. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist im Probsteier Herold öffentlich bekannt zu machen.

**Anlagenverzeichnis:**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51

Kokocinski  
Bürgermeister

Gesehen:

Körber  
Amtsdirektor

Gefertigt:

Griesbach  
Amt III