



## Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg  
(SCHÖN/PLA/02/2017) vom 21.02.2017

### Anwesend:

1. stellv. Bürgermeister  
Frau Antje Klein

Vorsitzende/r  
Herr Jürgen Cordts

Mitglieder  
Herr Ralf Bastian  
Herr Horst Bünning  
Herr Stefan Hirt  
Herr Moritz Keppel  
Herr Arnold Lühr  
Herr Dieter Schimmer  
Herr Klaus Stelck

Sachkundige/r  
Herr Felix Franke

Gäste  
Herr Bernd Carstensen  
Herr Peter Ehlers  
Herr Ernst Meyer  
Frau Christine Nebendahl

### Abwesend:

Mitglieder  
Herr Wolfgang Mainz

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende 21:45 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 10.01.2017 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 C für das Gebiet "westlich der Strandstraße, Grundstück Nr. 15"
5. 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 unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte genehmigt.

**Beschluss:**

Die in der Tagesordnung im nichtöffentlichen Teil genannten Tagesordnungspunkte werden unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt.

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

**TO-Punkt 2: Einwohnerfragestunde**

Es wird gefragt, ob nach Behandlung des Tagesordnungspunktes 4 noch Fragen gestellt werden können. Ausschussvorsitzender Cordts verneint dies. Sodann wird erklärt, dass der geltende Bebauungsplan Nr. 10 C eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festsetzt, es stellt sich die Frage, warum dieses Maß der baulichen Nutzung geändert werden soll. Ausschussvorsitzender Cordts verweist diesbezüglich auf den Tagesordnungspunkt 4, unter diesem Tagesordnungspunkt wird Herr Kühle die Planung ausführlich erläutern.

Weiter wird gefragt, welche Aussage das Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept zur Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 C enthält. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass diese Fläche im Konzept nicht explizit erwähnt ist.

**TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 10.01.2017 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgetragen, damit ist das Protokoll vom 10.01.2017 genehmigt. Ausschussvorsitzender Cordts gibt sodann die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen 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: Vorstellung des Baukonzeptes / Festsetzungen im Bebauungsplan**

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass im Januar 2016 Investoren auf die Gemeinde zugekommen sind, um eine Bebauung auf dem Grundstück Strandstraße 15 umsetzen zu können. Da die Planung Abweichungen von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes enthielt, hat die Gemeinde hierfür einen Dispens erteilt. Der Kreis Plön hat als Bauaufsichtsbehörde jedoch keine Genehmigung erteilt, weil die Grundzüge des Bebauungsplanes dadurch betroffen wären. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.04.2016 und in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.05.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 C gefasst. Das Planungsbüro B2K, Herr Kühle, wurde mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Jetzt wird Herr Kühle den ersten Entwurf des Planes vorstellen und erläutern.

Herr Kühle erläutert sodann anhand einer Präsentation (siehe Anlage) die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 C sowie die geplanten Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 C ausführlich. Er geht insbesondere auch auf ein Schreiben des Rechtsanwalts Donoth ein, dass im Auftrag der Nachbarn bereits zu dieser Planung abgegeben wurde. Im gleichen Zusammenhang beantwortet er auch die Fragen aus der Einwohnerfragestunde zum Maß der baulichen Nutzung. Danach werden sowohl die Grundflächenzahl von 0,4 wie auch die Geschossflächenzahl von 0,7 mit der neuen Planung nicht überschritten. Der in der Gemeinde Schönberg vorhandene Bedarf an zusätzlichem Wohnraum kann selbstverständlich nicht allein über diese Planung gedeckt werden, allerdings soll diese Planung zur Deckung des Bedarfs beitragen. Gemäß dem Baugesetzbuch sollen Gemeinden zunächst ihre bebaute Ortslage weiter verdichten, bevor ein Neubaugebiet auf der grünen Wiese entsteht. Hinsichtlich des Einfügens der neu geplanten Bebauung in die Bebauung der näheren Umgebung ist in diesem Falle nicht der § 34 Baugesetzbuch die Beurteilungsgrundlage, weil es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt und dieser die Bebaubarkeit des Grundstücks verbindlich regelt. Die wesentlichste Änderung des Bebauungsplanes liegt darin, dass die Baufenster verschoben werden sollen. Die Verschiebung wirkt sich hinsichtlich des Schattenwurfs eher positiv auf die Nachbargrundstücke aus. Anhand einer Schattenstudie zeigt Herr Kühle die mögliche Verschattung durch die neu geplanten Gebäude in der Sommer- wie auch Winterzeit. Die Höhe der Gebäude soll auf maximal 9 m und damit auf 17,50 m über NN festgesetzt werden. Möglich wird diese geringe Höhe durch die Planung eines sogenannten „Kieler Dach“. Der vorhandene Bebauungsplan setzt keine maximale Höhe der Gebäude fest, sodass danach wesentlich höhere Gebäude entstehen könnten. Anhand eines Hochbauentwurfes zeigt und erläutert Herr Kühle die Grundrisse sowie die Ansichten der geplanten Gebäude.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich für die ausführliche Vorstellung des Baukonzeptes. Es ist zwar sehr schade, dass das älteste Gebäude in Schönberg für diese Planung weichen muss, aber es steht nicht unter Denkmalschutz und kann somit abgerissen werden. Die Ansicht wird sich mit den neu geplanten Gebäuden deutlich verändern, insofern ist es besonders wichtig sich über die gestalterischen Festsetzungen Gedanken zu machen.

Auf die Frage von Herrn Schimmer zum Baumbestand, erklärt Herr Kühle, dass drei Bäume betroffen sind. Eine Ausgleichsverpflichtung gibt es bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht, aber es können im Bebauungsplan Neuanpflanzungen festgesetzt werden. Dabei sollte jedoch beachtet werden, dass neue Bäume auch wieder einen Schattenwurf erzeugen, wenn sie größer werden.

Herr Carstensen spricht die Grundrisse der geplanten Gebäude an. Diese entsprechen nicht der Barrierefreiheit gemäß der anzuwendenden DIN-Vorschrift. Herr Kühle erklärt, dass sich die Gelehrten da streiten, es ist aber richtig, dass die geplanten Badezimmer nicht exakt der DIN entsprechen. Bei dem vorliegenden Entwurf handelt es sich allerdings auch um den ersten Entwurf, sodass noch Änderungen möglich sind.

Frau Klein plädiert zum Bau von Wohnungen für Menschen mit Handikap. Weiter weist sie auf die Fassadengestaltung hin. So sollte die Fassade auf keinen Fall in Weiß erstellt werden, besser wäre hier ein Rotstein, da auch in der Umgebung überwiegend Rotstein vorhanden ist.

Herr Bastian erklärt für die CDU-Fraktion, dass die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum positiv zu sehen ist. Allerdings sind die geplanten Gebäude zu massiv, vor allem in Bezug auf die kleinen Gebäude rundherum. Er weist auf das Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept hin, wonach ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Gebäude gelegt werden soll. Gerade das sogenannte Kieler Dach passt hier nicht hinein. Auch wäre es besser, die Gebäude nur mit einem Vollgeschoss und ausbaubarem Dachgeschoss zu errichten.

Herr Kühle führt hierzu aus, dass bei nur einem Vollgeschoss keine qualitativ hochwertigen Wohnungen geschaffen werden können. Das Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept kommt auch zu dem Ergebnis, dass in Schönberg ein großer Bedarf an Mietwohnungen vorhanden ist und dass es hierzu im Innenbereich noch ein Verdichtungspotential gibt. Im Bereich des ehemaligen Bauhofs wurden sogar drei und vier Vollgeschosse in unmittelbarer Nachbarschaft zu eingeschossigen Häusern zugelassen. Außerdem lässt der geltende Bebauungsplan hier schon zwei Vollgeschosse zu. Weiter wird das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sogar noch unterschritten. Eine Bausünde kann Herr Kühle bei dieser Planung nicht erkennen. Als Kompromiss kann sich Herr Kühle die Festsetzung einer Traufhöhe vorstellen, die Gebäude könnten dadurch eine andere, etwas vorteilhaftere Wirkung haben.

Herr Bünning erklärt für die EIS-Fraktion, dass die geplante Bebauung befürwortet wird. Es sollen jedoch möglichst bezahlbare Wohnungen entstehen, für ihn stellt sich die Frage, welchen Einfluss die Gemeinde darauf hat.

Herr Hirt verweist auf das Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept. Herr Rilke von der Fa. CESA hat gewarnt, dass die Gemeinde aufpassen sollte, was an welcher Stelle im Ort gebaut wird. In diesem Fall müssten die Gebäude weiter nach hinten verlagert werden. So unmittelbar an der Straße sind die Baukörper zu massiv. Gemäß dem vorhandenen Bebauungsplan soll das zweite Vollgeschoss auch im Dachgeschoss untergebracht werden. Die neue Planung sieht zwei Vollgeschosse plus einem Dachgeschoss vor.

Herr Kühle erklärt hierzu, dass die Unterbringung des zweiten Vollgeschosses im Dachgeschoss bedeutet, dass mehr als 75 % der Grundfläche des Dachgeschosses eine Höhe von 2,30 m haben dürfen und das wiederum bedeutet, dass zusätzlich ein Spitzboden im Dachgeschoss untergebracht werden kann. Da der vorhandene Bebauungsplan keine Höhenfestsetzung trifft, kann das Gebäude damit durchaus 13 m bis 14 m hoch werden. Es ist selbstverständlich möglich, alle derzeitigen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes zu verwerfen und dann völlig neu zu planen. Dann ist aber die angedachte Wohnform nicht umzusetzen.

Ausschussvorsitzender Cordts fragt, ob der vorhandene Bebauungsplan noch bis zur Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes anzuwenden ist und ob bei einer Verringerung der baulichen Ausnutzbarkeit Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

Herr Kühle erklärt, dass der alte Bebauungsplan solange rechtskräftig und damit anwendbar bleibt, bis er durch einen neuen rechtskräftigen Plan ersetzt wird. Ob Entschädigungsansprüche entstehen, wenn die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks herabgesetzt wird, müsste noch einmal geprüft werden. Auf jeden Fall würde der Grundstückswert erheblich sinken.

Frau Klein weist darauf hin, dass es schmerzlich ist, dass das älteste Haus Schönbergs abgerissen wird, da geht leider ein altes Stück Schönberg weg. Die Gemeinde sollte jedoch froh sein, dass es einen Investor gibt, der auch Geschosswohnungsbau umsetzen will, insbesondere auch Familienwohnungen und Wohnungen für ältere Mitbürger. Die Gemeinde braucht dringend Wohnungen und hier könnte die Lücke gefüllt werden. Sie befürwortet auch die besondere Architektur mit dem Kieler Dach.

Herr Schimmer hat leichte Bedenken hinsichtlich der Massivität der geplanten Gebäude. Allerdings würde eine Ausführung mit einem Rotstein auch einen völlig anderen Eindruck ergeben.

Herr Kühle schlägt vor, die Gebäude mit einem klassischen Satteldach neu zu planen und dann neu zu diskutieren. Allerdings würden durch ein Satteldach die Dachterrassen entfallen.

Ausschussvorsitzender Cordts fasst zusammen, dass ein Neubau an der Stelle unstrittig ist. Problematisch wird die Massivität so unmittelbar an der Straße gesehen. Dieses Ergebnis sollte zunächst mit dem Investor besprochen werden. Ggf. stimmt der Investor einer Traufhöhenfestsetzung zu, sodass die Gebäude zumindest optisch nicht mehr so massiv wirken. Alternativ könnte eine Planung mit nur einem Vollgeschoss plus ausbaubarem Dachgeschoss erstellt werden, um dann noch einmal darüber zu diskutieren. Herr Cordts selbst findet den vorgelegten Entwurf der Planung nicht misslungen. Da nun noch Beratungsbedarf besteht, soll heute kein Beschluss gefasst werden. Die Frage der Entschädigung bzw. des Planwertausgleichs soll geprüft werden.

## **TO-Punkt 5: Bekanntgaben und Anfragen**

Es liegen keine Anfragen und Bekanntgaben vor.

gesehen:

Cordts  
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach  
- Protokollführer -

Sönke Körber  
- Amtsdirektor -

Klein  
- Stellv. Bürgermeisterin -

