



Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg
(SCHÖN/PLA/03/2017) vom 28.03.2017

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
Frau Christine Nebendahl
Herr Dieter Schimmer
Herr Klaus Stelck

Sachkundige/r
Herr Guntram Blank

Gäste
Herr Peter Ehlers
Herr Hans-Hermann Malchau

Abwesend:

Mitglieder
Herr Arnold Lühr
Herr Wolfgang Mainz

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 23:00 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

21.02.2017 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 4. | Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Jugendhof Kalifornien, nördlich der Straße Fernautal, östlich der Straße Große Heide sowie südlich und westlich des Linauweg" | SCHÖN/BV/142/2017 |
| 5. | 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/141/2017 |
| 6. | Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "südlich der Kleingartensiedlung" | SCHÖN/BV/143/2017 |
| 7. | Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Gebiet "südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50" | SCHÖN/BV/144/2017 |
| 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 unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Punkte 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 werden keine Fragen an den Ausschuss gestellt.

TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 21.02.2017 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung ge-

fassten Beschlüsse

Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen zur Niederschrift vom 21.02.2017 vorgetragen, damit ist die Niederschrift genehmigt. Ausschussvorsitzender Cordts gibt sodann die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung bekannt.

**TO-Punkt 4: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Jugendhof Kalifornien, nördlich der Straße Fernautal, östlich der Straße Große Heide sowie südlich und westlich des Linauweg"
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: SCHÖN/BV/142/2017**

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass in der letzten Sitzung des Planungsausschusses beschlossen wurde, die ursprünglich geplante Hotelansiedlung auf dem Grundstück des Jugendhof Kalifornien aufzugeben und nun ein Ferienhausgebiet zu planen. Die Planung des Ferienhausgebietes erfordert jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Bei diesem Tagesordnungspunkt geht es heute zunächst darum, das Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Aufstellungsbeschluss einzuleiten.

Herr Stelck weist darauf hin, dass die Gesamtfläche des Jugendhof im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Er fragt, ob die Flächen mit dieser Planung geteilt werden. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass die Fläche des bestehenden Jugendhof mit den Holzhütten und dem Heimleiterhaus gerade mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 15 überplant wird. Die Planung kann aber im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird für diese Flächen lediglich berichtigt, ohne dass ein Verfahren durchgeführt werden muss.

Herr Griesbach zeigt anhand eines Lageplans den Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. In Absprache mit dem Planer, Herrn Blank, sollte der Geltungsbereich noch um die Verkehrsflächen der Straße Fernautal und Linauweg ergänzt werden.

Beschluss:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Jugendhof Kalifornien, nördlich der Straße Fernautal, östlich der Straße Große Heide sowie südlich und westlich des Linauweg“ zu beschließen (Aufstellungsbeschluss). **Der im Lageplan gekennzeichnete Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ergänzt um die Straßenverkehrsflächen der Straßen Fernautal und Linauweg.**
2. Der Auftrag für die städtebaulichen Leistungen wird an das Planungsbüro Jänicke und Blank, Herrn Blank, und für die naturschutzfachlichen Leistungen an das Planungsbüro Franke`s Landschaften, Frau Franke, erteilt.
3. Die Planungskosten sind vom Vorhabenträger zu erstatten, es ist ein entsprechender Planungsvertrag zu schließen.

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

**TO-Punkt 5: 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: Änderung des Aufstellungsbeschlusses
Vorlage: SCHÖN/BV/141/2017**

Ausschussvorsitzender Cordts begrüßt Herrn Blank, der aufgrund eines Staus auf der B 502 verspätet zur Sitzung gekommen ist. Er bittet Herrn Blank, die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 kurz zu erläutern.

Herr Blank erklärt, dass mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zunächst ein Hotelprojekt geplant werden sollte. Da sich hierfür jedoch kein Investor gefunden hat, ist nun beabsichtigt, ein Ferienhausgebiet auf der Fläche umzusetzen. Eine Rückfrage beim Innenministerium hat dabei ergeben, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen kann, sondern ein Vollverfahren erforderlich ist. Anhand eines Lageplans zeigt Herr Blank den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf. Er erklärt, dass der Geltungsbereich noch um die Straßenverkehrsfläche des Linauweg ergänzt werden muss, weil von dort die Zufahrt zum Gebiet festzusetzen ist und ggf. auch die öffentlichen Parkplätze in die Planung einbezogen werden. Im Flächennutzungsplan hätte auf die Ergänzung des Geltungsbereichs um die Verkehrsflächen verzichtete werden können, aber im Bebauungsplan ist das schon erforderlich.

Auf die Frage von Ausschussvorsitzenden Cordts, warum die Fläche als Außenbereichsfläche zu bewerten ist, erklärt Herr Blank, dass allenfalls der nördliche Teil des Gebietes im Bebauungszusammenhang mit der Nachbarbebauung steht. Der südliche Teil des Grundstücks ist völlig unbebaut und westlich davon befindet sich an der Straße Große Heide auch keine Bebauung. Der Bebauungszusammenhang endet damit mit den bestehenden Holzhäusern des Jugendhof.

Ausschussvorsitzender Cordts verliest sodann den Beschlussvorschlag der Verwaltungsvorlage. Ergänzt werden muss dabei noch, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Straßenverkehrsfläche des Linauweg ergänzt wird.

Herr Bastian bittet vor der Beschlussfassung die Sitzung kurz zu unterbrechen. Ausschussvorsitzender Cordts stimmt der Unterbrechung zu, nach fünf Minuten wird die Sitzung fortgeführt.

Herr Bastian beantragt daraufhin, die Auftragsvergabe unter dem Punkt zwei des Beschlussvorschlages der Verwaltungsvorlage zunächst noch einmal im nichtöffentlichen Teil zu beraten und erst dann zu beschließen.

Beschluss:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.12.2013 gefassten Aufstellungsbeschluss zur 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“ dahingehend zu ändern, dass ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet ent-

stehen kann. Das Planverfahren ist im Regelverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch aufgestellt. **Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ergänzt um die Straßenverkehrsfläche des Linauweg.**

- ~~2. Der Planungsauftrag für die städtebaulichen Leistungen wurde bereits an das Planungsbüro Jänicke und Blank erteilt. Der Auftrag für die naturschutzfachlichen Leistungen wurde an das Planungsbüro Franke's Landschaften erteilt. Beide Planungsverträge sollen fortgeführt werden.~~
3. Die Planungskosten sind der Gemeinde vom Vorhabenträger zu erstatten, es ist ein entsprechender Planungsvertrag abzuschließen.

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

**TO-Punkt 6: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50" hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: SCHÖN/BV/143/2017**

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass in Schönberg keine Wohnbauflächen mehr verfügbar sind und die Gemeinde nun dringend ein neues Baugebiet benötigt. Im Rahmen der Erstellung des Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzeptes wurden bereits alle möglichen Entwicklungsflächen untersucht, die nun in Aussicht genommene Fläche eignet sich von der Lage und Größe ganz besonders für die Umsetzung eines Wohnbaugebietes.

Stellv. Bürgermeisterin Klein ergänzt, dass die Fläche 11,7 ha groß ist, das Neubaugebiet an der Strandstraße hat eine Größe von 13 ha, sodass hier ein Neubaugebiet in annähernd gleicher Größe entstehen kann. Im Sozialausschuss wurde die Wohnbauentwicklung auch schon beraten mit dem Ergebnis, dass ein zusätzlicher Kindergarten und Spielplatz damit erforderlich werden. Da in Schönberg auch dringend Mietwohnungen benötigt werden, sollten im Gebiet ca. 30 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden.

Herr Schimmer spricht als weiteren Aspekt die Senioren an. Auch in diesem Bereich fehlen Wohnungen, zum Teil gibt es in den Alten- und Pflegeeinrichtungen schon Wartezeiten von bis zu 5 Jahren.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass Geschosswohnungsbau und auch altenbetreutes Wohnen und Seniorenwohnen zum Oberbegriff Wohnen gehört. Heute geht es zunächst darum, dass Planverfahren einzuleiten, über die Inhalte wird dann noch ausgiebig beraten.

Herr Keppel regt an, eine Querverbindung als Straßenführung in die Planung aufzunehmen. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt hierzu, dass in der letzten Sitzung beschlossen wurde, das bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebiet südlich der Rauhbank nur in vollem Umfang zu überplanen. Wenn dieses Gebiet auch überplant wird, kann darüber noch einmal nachgedacht werden, wobei es wohl schwierig sein wird, weil dann die Bahnlinie überquert werden muss. Angedacht war auch schon einmal eine Verbindung der L 50 zur L

211 zu schaffen. Das wird aber ganz erhebliche Kosten verursachen, die nicht an den Erschließungsträger weitergegeben werden könnten.

Ausschussvorsitzender Cordts verliert sodann den Beschlussvorschlag der Verwaltungsvorlage.

Beschluss:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50“ zu beschließen (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Auftrag für die städtebaulichen Leistungen wird an das Planungsbüro Projekt-Zentrum 99 GmbH, Herrn Dr. Heisel, und für die naturschutzfachlichen Leistungen an das Planungsbüro Franke`s Landschaften, Frau Franke, erteilt.
3. Die Planungskosten sind vom Vorhabenträger zu erstatten, es ist ein entsprechender Planungsvertrag abzuschließen.

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

TO-Punkt 7: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Gebiet "südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50" hier: Aufstellungsbeschluss Vorlage: SCHÖN/BV/144/2017

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass die Ausweisung eines Neubaugebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert. Nachdem der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gerade erfolgt ist, ist dieser Punkt die zweite Konsequenz zur Planung des Neubaugebietes.

Beschluss:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Gebiet „südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50“ zu beschließen (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Auftrag für die städtebaulichen Leistungen wird an das Planungsbüro Projekt-Zentrum 99 GmbH, Herrn Dr. Heisel, und für die naturschutzfachlichen Leistungen an das Planungsbüro Franke`s Landschaften, Frau Franke, erteilt.
3. Die Planungskosten sind vom Vorhabenträger zu erstatten, es ist ein entsprechender Planungsvertrag abzuschließen.

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

TO-Punkt 8: Bekanntgaben und Anfragen

Anfragen und Bekanntgaben liegen nicht vor.

gesehen:

Cordts
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor -

Klein
- stellv. Bürgermeisterin -