



Niederschrift

über die Sitzung des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses der Gemeinde
Schönberg (SCHÖN/OPLA/10/2022) vom 15.11.2022

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Jürgen Cordts

Bürgermeister/in

Herr Peter A. Kokocinski

Mitglieder

Herr Felix Franke

Herr Stefan Hirt

Herr Wolfgang Mainz

Herr Erik Meyer

Frau Elke Muhs

Herr Dieter Schimmer

Herr Ralf-Dieter Schletze

Sachkundige/r

Herr Dr. Christian Becker

Herr Guntram Blank

Herr Dipl.Ing. Oliver Kühle

Gäste

Herr Peter Ehlers

Herr Hans-Jürgen Ehmke

Frau Gisela Henning

Frau Christine Nebendahl

Herr Harald Tibus

Frau Siegrid Tibus

Seniorenbeirat

Umweltbeirat

Seniorenbeirat

Seniorenbeirat

Abwesend:

Mitglieder

Herr Horst Bünning

Beginn:

19:00 Uhr

Ende

22:00 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 Ta-

gesordnungspunkte)

2. Einwohnerfragestunde
3. Niederschrift der Sitzung des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses vom 27.09.2022 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der Änderung 8 a des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "nördlich der Straße Fernautal sowie westlich und südlich vom Linauweg" SCHÖN/BV/823/2022
5. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der Änderung 8 b des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "nördlich der Straße Fernautal sowie westlich und südlich vom Linauweg" SCHÖN/BV/824/2022
6. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 für das Gebiet "nördlich der Straße Seesternweg, südlich des Deiches und östlich der Straße Verwellengrund" SCHÖN/BV/793/2022
7. Sachstandsbericht zum Bebauungsplan Nr. 72, Ferienhausgebiet Holm
8. Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise zum B-Plan 72, Ferienhausgebiet Holm
9. Bekanntgaben und Anfragen

- öffentliche Sitzung -

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

Herr Hirt weist darauf hin, dass es noch einen Beschlussvorschlag der CDU-Fraktion zum Tagesordnungspunkt 8 als Tischvorlage gibt.

Mit dieser Ergänzung wird die Tagesordnung genehmigt.

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

Ausschussvorsitzender Cordts bittet sodann um Abstimmung, dass die im nichtöffentlichen Teil aufgeführten Tagesordnungspunkte nicht öffentlich beraten werden.

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 Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses vom 27.09.2022 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Änderungs- oder Ergänzungswünsche werden zur Niederschrift vom 27.09.2022 nicht vorgebracht, sodass die Niederschrift damit genehmigt ist. Ausschussvorsitzender Cordts gibt sodann die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung bekannt.

**TO-Punkt 4: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der Änderung 8 a des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "nördlich der Straße Fernautal sowie westlich und südlich vom Linauweg" hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: SCHÖN/BV/823/2022**

Herr Hirt und Herr Franke verlassen wegen der Besorgnis der Befangenheit für diesen sowie den nächsten Tagesordnungspunkt den Raum.

Ausschussvorsitzender Cordts führt aus, dass die Planung der Änderung 8 a und 8 b des Bebauungsplanes Nr. 15 viel Zeit in Anspruch genommen hat. Allerdings hat es auch mehrfach Umplanungen gegeben und diese waren doch sehr zeitintensiv. Heute sollen nun die abschließenden Beschlüsse zu den Plänen gefasst werden.

Herr Blank erklärt, dass er die Abwägung der im Rahmen der Offenlegung der Planverfahren vorgetragenen Anregungen gleich für beide Pläne erläutern wird, weil die Anregungen in der Regel auch beide Planungen betrafen. Die Beschlussfassung muss dann jedoch gesondert erfolgen. Anhand einer Präsentation erläutert Herr Blank sodann die vorgetragenen Anregungen sowie die Abwägungsvorschläge dazu. Änderungen an den Planinhalten müssen aufgrund der Abwägung nicht mehr vorgenommen werden, sodass die Satzungsbeschlüsse gefasst werden können. Herr Blank stellt sodann die Planzeichnungen der Änderung 8 a und Änderung 8 b noch einmal ausführlich vor. Fragen ergeben sich zu der Vorstellung von Herrn Blank nicht.

Beschluss:

1. Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Abwägung der während des Offenlegungsverfahrens vorgetragenen Anregungen den vorliegenden Abwägungsvorschlägen des Planungsbüros entsprechend zu beschließen.
2. Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Änderung 8 a des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet „nördlich der Straße Fernautal sowie westlich und südlich vom Linauweg“ in der vorliegenden bzw. aufgrund der vorangegangenen Beratung noch zu überarbeitenden Fassung als Satzung

zu beschließen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird in der vorliegenden bzw. aufgrund der vorangegangenen Beratung noch zu überarbeitenden Fassung gebilligt.

3. Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung im Probsteier Herold rechtskräftig zu machen.

Stimmberechtigte: 8			
Ja-Stimmen: 6	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 2

TO-Punkt 5: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der Änderung 8 b des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "nördlich der Straße Fernautal sowie westlich und südlich vom Linauweg" hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: SCHÖN/BV/824/2022

Siehe Tagesordnungspunkt 4.

Beschluss:

4. Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Abwägung der während des Offenlegungsverfahrens vorgetragenen Anregungen den vorliegenden Abwägungsvorschlägen des Planungsbüros entsprechend zu beschließen.
5. Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Änderung 8 b des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet „nördlich der Straße Fernautal sowie westlich und südlich vom Linauweg“ in der vorliegenden bzw. aufgrund der vorangegangenen Beratung noch zu überarbeitenden Fassung als Satzung zu beschließen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird in der vorliegenden bzw. aufgrund der vorangegangenen Beratung noch zu überarbeitenden Fassung gebilligt.
6. Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung im Probsteier Herold rechtskräftig zu machen.

Stimmberechtigte: 8			
Ja-Stimmen: 6	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 2

Herr Hirt und Herr Franke nehmen an der weiteren Sitzung teil.

TO-Punkt 6: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 für das Gebiet "nördlich der Straße Seesternweg, südlich des Deiches und östlich der Straße Verwellengrund" hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses Vorlage: SCHÖN/BV/793/2022

Bürgermeister Kokocinski erklärt, dass zu Beginn der Planung davon ausgegangen wurde, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung erfolgen könnte. Eine Rechtsprüfung hat jedoch ergeben, dass die Durchführung des beschleunigten Verfahrens hier nicht möglich ist, insbesondere weil das überplante Gebiet im Außenbereich liegt und eine Umweltverträglichkeitsprüfung wegen des angrenzenden FFH-Gebietes erforderlich ist. Das Verfahren muss daher auf ein Regelverfahren umgestellt werden.

Weiter wurde der Bebauungsplan als sogenannter Angebotsplan aufgestellt, weil es hier durch die gemeinsame Überplanung der Grundstücke Seesternweg 1-7 und Seesternweg 9 (Hotel Seestern) zwei unterschiedliche Eigentümer gibt. Die Eigentümer werden nun jedoch eine gemeinsame Gesellschaft zur Umsetzung der Planung bilden, sodass der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden kann. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss sich der Investor u.a. verpflichten, das Projekt innerhalb eines vereinbarten Zeitrahmens umzusetzen. Auch können hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und der Nutzung wesentlich differenziertere Vereinbarungen getroffen werden, als es in einem angebotsorientierten Bebauungsplan möglich ist. Das Verfahren sollte dementsprechend auch diesbezüglich auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt werden.

Auf die Frage von Herrn Franke, ob die Größe des Projektes noch wie bereits einmal vorgestellt, geblieben ist, erklärt Bürgermeister Kokocinski, dass zunächst nur das Grundstück Seesternweg 1-7 mit einem Hotel überplant werden sollte. Nach der Schließung des Hotel Seestern ist ein Grundstück dazugekommen, es handelt sich nun aber weiterhin nur um ein Gesamtprojekt, was auch die Größe bestimmt. Es soll allerdings kein Riegelblock gebaut werden und auch die Gestaltung der Fassaden u.s.w. steht noch nicht fest. Die Gemeinde ist da mit den Investoren im Dialog.

Frau Henning weist auf eine Besichtigung der Grundstücke mit einem Baumexperten hin. Demnach befinden sich doch einige erhaltenswerte Bäume auf den Grundstücken. Frau Henning bittet um Einbindung des Umweltbeirates im weiteren Verfahren.

Frau Nebendahl führt aus, dass die erste Einwohnerversammlung mit der Vorstellung des Projektes im Oktober 2021 stattgefunden hat. Es hat viele Anregungen gegeben, die neue Planung sollte nun zeitnah vorgestellt werden. Herr Kühle erklärt, dass insbesondere die Beseitigung des Regenwassers problematisch war und schon viel Zeit in Anspruch genommen hat. Abschließend ist das Problem noch nicht gelöst. Da die Regenwasserbeseitigung noch einen großen Einfluss auf die Planinhalte haben kann, macht es Sinn, das Projekt erst nach der Lösung dieses Problems im Rahmen einer Einwohnerversammlung vorzustellen. Da die letzte Vorstellung des Projektes bereits mehr als ein Jahr zurückliegt, bittet Frau Nebendahl, den Bürgerinnen und Bürgern einen Zwischenstand zu präsentieren. Ausschussvorsitzender Cordts wird das Thema in der Januarsitzung auf die Tagesordnung nehmen mit einem Ausblick, wie es in der Planung weitergehen wird.

Beschluss:

Der Ortsentwicklung- und Planungsausschuss beschließt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 für das Gebiet „nördlich der Straße Seesternweg, südlich des Deiches und östlich der Straße Verwellengrund“ dahingehend zu ändern, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet Hotel aufgestellt wird. Das Planverfahren ist als Regelverfahren durchzuführen.

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

**TO-Punkt 7: Sachstandsbericht zum Bebauungsplan Nr. 72, Ferienhausgebiet Holm
hier: Ergebnis der Ortsbegehung vom September 2022**

Bürgermeister Kokocinski erläutert die Ortsbesichtigung auf dem Grundstück des geplanten Ferienhausgebietes Holm. Das Projekt läuft schon etwas länger, der Umweltbeirat wurde rechtzeitig in die Planung einbezogen. Das Gebiet sollte autofrei gestaltet werden und es sollte möglichst viel grün erhalten werden. Dann haben sich jedoch die Eigentumsverhältnisse geändert, sodass sich die Planung auf den nördlichen Teil des Grundstücks reduziert hat. Damit tauchte auch die Frage nach dem Erhalt der Bäume nochmals auf, vor allem, weil die Regenwasserbeseitigung aufgrund der Höhenlage problematisch war. Während der Ortsbesichtigung hat Frau Franke als Landschaftsarchitektin erklärt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht mehr Bäume gefällt werden könnten, es war aber Wunsch der Gemeinde, möglichst viele zu erhalten.

Herr Kühle ergänzt, dass es zuvor noch eine Ortsbesichtigung mit der Landesplanungsbehörde, dem Innenministerium und dem Kreis Plön gegeben hat. Dabei wurde insbesondere die Bebauungsdichte wegen des natürlichen Baumbestandes kritisch gesehen. Auch wurde eindeutig erklärt, dass der südliche Teil des Grundstücks mit überplant werden müsse.

**TO-Punkt 8: Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise zum B-Plan 72, Ferienhausgebiet Holm
hier: Antrag der EIS-Fraktion**

Herr Schletze erläutert den Antrag der EIS-Fraktion ausführlich. In der Sitzung am 15.02.2022 wurde zwar beschlossen, dass die vorgestellte Planung fortgeführt werden sollte, unter den fachkundigen Erläuterungen der Landschaftsarchitektin, Frau Franke, und dem ungeordneten Eindruck des südlich angrenzenden Grundstücks haben sich dann aber doch erhebliche Zweifel an der Planung ergeben. Die EIS-Fraktion empfiehlt daher folgende Beschlussfassung:

1. Der Beschluss des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses vom 15.02.2022 wird aufgehoben.
2. Die Investoren / Eigentümer sind angehalten, dem Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss eine ganzheitliche Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 vorzulegen.
3. Bei Vorliegen eines ganzheitlichen Konzeptes ist, wie in anderen Bebauungsplangebietten auch, eine schrittweise Umsetzung denkbar.

Herr Mainz erklärt, dass der Punkt 2 in der Umsetzung schwierig ist, wenn der Investor nur den Zugriff auf den nördlichen Teil des Grundstücks hat. Ansonsten ist eine ganzheitliche Planung denkbar. Ausschussvorsitzender Cordts verweist auf die Planung eines allgemeinen

Wohngebietes im Bereich der Rauhbank. Da hat der Ausschuss beschlossen, nur zu planen, wenn die Flächen beider Grundstückseigentümer zur Verfügung stehen.

Herr Hirt verweist auf die Tischvorlage mit dem Beschlussvorschlag der CDU-Fraktion. Es handelt sich um eine sehr interessante biotopartige Fläche, die zum Teil zwar sehr vermüllt ist, aber auch viele erhaltenswerte Bäume enthält. Auch die Höhenlage ist kritisch zu sehen, die Touristen würden unmittelbar auf die Kreisstraße mit dem saisonal starken Verkehr schauen. Die CDU-Fraktion empfiehlt daher folgende Beschlussfassung:

1. Der Beschluss des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses vom 15.02.2022 wird aufgehoben.
2. Von einer Bebauung für Ferienhäuser wird auf diesem Naturgrundstück / Waldstück abgesehen.

Frau Henning führt aus, dass die geplante Bebauung mit den Rettungswegen sehr viel Natur zerstört. Das Grundstück sollte als Biotop erhalten bleiben, ggf. könnte die Gemeinde das Grundstück erwerben.

Herr Mainz erklärt, dass die Fläche bereits heute eine gewerblich genutzte Fläche ist, auf der auch viel Müll abgelagert ist. Die Fläche muss sicher nicht so dicht bebaut werden, aber die SPD kann sich dem Antrag der CDU-Fraktion nicht anschließen.

Herr Kühle ergänzt, dass die Fläche bei der Ortsbesichtigung mit der Landesplanungsbehörde, dem Innenministerium und dem Kreis Plön nicht als Biotop eingestuft wurde. Sehr wohl aber enthält die Fläche schützenswerte Bäume. Nach heutigem Baurecht ist die Fläche für die Nutzung eines Zeltplatzes / Campingplatzes genehmigt. Die Landesplanung hat eine naturverträgliche Planung empfohlen. Denkbar wäre da eine Mischung aus einem Campingplatz mit ein paar Campinghäusern und Wohnmobilstellplätzen, wobei Campinghäuser keine Ferienhäuser sind, sondern nach der Campingplatzverordnung lediglich Gebäude bis zu 40 qm Grundfläche.

Nach weiterer Diskussion wird die Sitzung von 19:50 Uhr bis 20:00 Uhr unterbrochen.

Herr Schletze schlägt vor, den Beschlussvorschlag der EIS-Fraktion im Punkt 3 zu ergänzen, dass ein ganzheitliches Konzept im Rahmen der heutigen Nutzungsmöglichkeiten vorgelegt werden muss. Herr Mainz hält auch Ferienhäuser für sinnvoll, vor allem, weil sie hier barrierefrei gebaut werden sollen und es in Schönberg nur sehr wenige barrierefreie Ferienhäuser gibt. Wenn auf die von Herrn Schletze vorgeschlagene Ergänzung verzichtet wird, kann die SPD-Fraktion zustimmen.

Nach weiterer Diskussion wird empfohlen, den Beschlussvorschlag der EIS-Fraktion mit der Ergänzung, dass ein ganzheitliches Konzept im Rahmen der Darstellung im Flächennutzungsplan vorgelegt werden soll.

Beschluss:

1. Der Beschluss des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses vom 15.02.2022 wird aufgehoben.
2. Die Investoren / Eigentümer sind angehalten, dem Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss eine ganzheitliche Planung für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 im Rahmen der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes (SO-Camping) vorzulegen.

3. Bei Vorliegen eines ganzheitlichen Konzeptes ist, wie in anderen Bebauungsplangebieten auch, eine schrittweise Umsetzung denkbar.

Stimmberechtigte: 8			
Ja-Stimmen: 6	Nein-Stimmen: 2	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 9: Bekanntgaben und Anfragen

Bürgermeister Kokocinski teilt mit, dass der Umweltbeirat morgen tagt. Der neu eingestellte Klimaschutzmanager ist heute anwesend, Herr Kokocinski heißt ihn willkommen und bittet ihn, sich kurz vorzustellen. Herr Vormstein stellt sich daraufhin kurz vor. Er ist studierter Biologe und hat eine Weiterbildung zum Klimaschutzmanager gemacht. Er ist im Büro im Eichkamp erreichbar und freut sich auf die Zusammenarbeit.

gesehen:

Cordts
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor -

Kokocinski
- Bürgermeister -