



## Niederschrift

### über die Sitzung des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg (SCHÖN/OPLA/07/2023) vom 21.11.2023

#### Anwesend:

##### Vorsitzende/r

Herr Jürgen Cordts

##### Bürgermeister/in

Herr Peter A. Kokocinski

##### Mitglieder

Herr Peter Ehlers

Frau Gisela Henning

Frau Dagmar Henschel

Herr Stefan Hirt

Herr Wolfgang Mertineit

Frau Christine Nebendahl

Frau Anett Schwab

Herr Klaus Stelck

Vertretung für Herrn Meyer

##### von der Verwaltung

Frau Lisa Strohschänk

##### Sachkundige/r

Herr Dipl.Ing. Oliver Kühle

##### Gäste

Herr Hans-Jürgen Ehmke

Herr Thorsten Hagedorn

Frau Kathrin Heintz

Herr Jens Jacobs

Herr Andreas Lohmar

Herr Dr. Rüdiger Penthin

Herr Frithjof Schmeer

Seniorenbeirat

Umweltbeirat

Gemeindevertretung

Umweltbeirat

Umweltbeirat

Gemeindevertretung

Umweltbeirat

##### Protokollführer/in

Herr Jan-Niklas Lage

#### Abwesend:

##### Mitglieder

Herr Erik Meyer

fehlt entschuldigt

Beginn: 19:00 Uhr

Ende 21:55 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 Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses vom 12.10.2023 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. 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/955/2023
5. Beauftragung zur Entwicklung eines Wärme- und Kälteplans und Realisierung der Nahwärmeversorgung
6. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "nordwestl. der Bahnstrecke Kiel-Schönberg, nordöstl. der Bebauung Lamp'sche Koppel/Älvdalenweg/Haljalastraße und südöstl. vom Baumrader Weg" SCHÖN/BV/959/2023
7. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 für das Gebiet "nordwestl. der Bahnstrecke Kiel-Schönberg, nordöstl. der Bebauung Lamp'sche Koppel/Älvdalenweg/Haljalastraße und südöstl. vom Baumrader Weg" SCHÖN/BV/960/2023
8. Neubau der Binnenpromenade Kalifornien (T-Konzept) – Nachweis der Finanzierung und Planungsanpassungen SCHÖN/BV/956/2023
9. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
- 9.1. Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“, SCHÖN/BV/957/2023
- 9.2. Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“, SCHÖN/BV/958/2023
- 9.3. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortszentrum" der Gemeinde Schönberg (Sanierungssatzung) SCHÖN/BV/938/2023
10. Beratung und Beschlussfassung zur Überplanung der Bahnhofsumfelder Schönberg und Schönberger Strand-Antrag CDU
11. Sachstandsberichte zu Bauleitplanverfahren und genehmigte Bauvorhaben
12. Bekanntgaben und Anfragen

**- öffentliche Sitzung -**

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

Der Vorsitzende stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Nachdem keine Änderungen der Tagesordnung vorgetragen werden, lässt der Vorsitzende über den Ausschluss der Öffentlichkeit der in nichtöffentlicher Sitzung zu beratenden Tagesordnungspunkte abstimmen.

**Beschluss:**

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

Stimmberechtigte:	9		
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

**TO-Punkt 2: Einwohnerfragestunde**

Es wird angeregt, dass die Sitzungen des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses schon länger nicht im Herold bekanntgegeben wurden.  
Dies wird geprüft und in Zukunft wieder erfolgen

Es wird sich nach der Stellungnahme der baurechtlichen Problematik in den Strandgebieten gefragt.  
Der Bürgermeister gibt bekannt, dass eine abschließende Klärung im kommenden Jahr vorliegen soll.

**TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzung des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses vom 12.10.2023 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Nachdem keine Anregungen zur Niederschrift vorgebracht werden, erklärt der Vorsitzende, dass in nichtöffentlicher Sitzung keine Beschlüsse gefasst wurden.

**TO-Punkt 4: 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 Geltungsbereiches  
Vorlage: SCHÖN/BV/955/2023**

Nach kurzer Erläuterung des Bürgermeisters zu dem Thema ergeht folgender

### **Beschluss:**

Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt die Reduzierung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 73 für das Gebiet „nördlich der Straße Seesternweg, südlich des Deiches und östlich der Straße Verwellengrund" auf die Flurstücke 26/1, 26/22, 26/37 und 26/38 der Flur 1 (Seesternweg 1-7).

Stimmberechtigte:	9		
Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 2	Befangen: 0

### **TO-Punkt 5: Beauftragung zur Entwicklung eines Wärme- und Kälteplans und Realisierung der Nahwärmeversorgung Antrag der Fraktion "Bündnis 90/ Die Grünen"**

Der Vorsitzende erläutert, dass der ursprüngliche Antrag in der Sitzung am 19.09.2023 beraten werden sollte. Allerdings wurde dieser auf die heute Sitzung zurückgestellt.

Frau Schwab ergänzt den eingereichten Antrag insoweit, dass die Beauftragung eines Büros noch in diesem Jahr ausgeschrieben werden soll.

Der Bürgermeister kann den Wunsch nach einer schnellen Beauftragung nachvollziehen, möchte allerdings dafür plädieren, auf die Arbeitsgruppe des Amtes vorerst zu vertrauen. Das erste Treffen hat stattgefunden.

Herr Hirt führt für die CDU-Fraktion aus, dass der Antrag grundsätzlich begrüßt wird, allerdings ist die Ausschreibung eines Büros noch in diesem Jahr unrealistisch. Die Gespräche auf Amtsebene sind schön und gut, diese sollten seitens der Gemeinde Schönberg weiter forciert werden, damit die weiteren Treffen zeitnah stattfinden.

Außerdem möchte Herr Hirt auch auf die Priorität des Klimaschutzkonzeptes hinweisen. Hier muss auch vorangekommen werden, da hier auch Fördergelder hinter stecken. Beides sind sehr große Themen und die Verwaltung hat auch begrenzte Kapazitäten.

Der Bürgermeister dankt den Ausführungen von Herrn Hirt und möchte ebenfalls darauf hinweisen, dass ein Auftrag an die Amtsverwaltung erteilt werden kann, aber die Kapazitäten in der Tat sehr erschöpft sind.

Nach weiteren Diskussionen und Erläuterungen ergeht auf Vorschlag des Vorsitzenden folgender, alternativer

### **Beschluss:**

Der Bürgermeister wird beauftragt die Gespräche mit dem Amt Probstei zu intensivieren und in der Februar-Sitzung des OPLA 2024 den Sachstand mitzuteilen.

Stimmberechtigte:	9		
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

**TO-Punkt 6:**        **Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "nordwestl. der Bahnstrecke Kiel-Schönberg, nordöstl. der Bebauung Lamp'sche Koppel/Älvdalenweg/Haljalastraße und südöstl. vom Baumrader Weg"**  
                         **hier: Aufstellungsbeschluss**  
                         **Vorlage: SCHÖN/BV/959/2023**

Der Vorsitzende möchte die Beratungen und Diskussionen für die Tagesordnungspunkte 6 und 7 zusammenlegen und anschließend separat zu beschließen.  
Er möchte darauf hinweisen, dass es hier um den Aufstellungsbeschluss handelt und damit eine grundsätzliche Bereitschaft zu solch einer Planung zu erklären.

Herr Hirt führt aus, dass Ackerflächen grundsätzlich schützenswert sind, allerdings werden die hier beantragten Flächen für Solarfreiflächen überplanbar wären.

Herr Mertineit führt aus, dass die EIS-Fraktion gegen diese Planungen ist und begründet dies.

Das Gremium äußert mehrheitlich, dass grundsätzlich Bereitschaft besteht, allerdings müsste die Eignung einzelner Flächen noch mal überprüft werden. Außerdem bestehen Bedenken bei der Gesamtgröße und den Auswirkungen auf den Tourismus.

Der Vorsitzende stellt noch einmal heraus, dass diese Details im Planverfahren überprüft werden, wofür allerdings der Aufstellungsbeschluss notwendig ist.

Anschließend ergehen folgende

**Beschlüsse:**

1. Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "nordwestl. der Bahnstrecke Kiel-Schönberg, nordöstl. der Bebauung Lamp'sche Koppel/Älvdalenweg/Haljalastraße und südöstl. vom Baumrader Weg" zur Ausweisung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Auftrag für die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Leistungen wird an das Büro IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH beauftragt.
3. Die Kosten des Verfahrens sind der Gemeinde vom Investor zu erstatten.

Stimmberechtigte:	9		
Ja-Stimmen: 5	Nein-Stimmen: 2	Enthaltungen: 2	Befangen: 0

**TO-Punkt 7:**        **Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 für das Gebiet "nordwestl. der Bahnstrecke Kiel-Schönberg, nordöstl. der Bebauung Lamp'sche Koppel/Älvdalenweg/Haljalastraße und südöstl. vom Baumrader Weg"**  
                         **hier: Aufstellungsbeschluss**  
                         **Vorlage: SCHÖN/BV/960/2023**

Nach den vorangegangener Beratung unter TOP 6 ergehen folgende

**Beschlüsse:**

4. Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 für das Gebiet "nordwestl. der Bahnstrecke Kiel-Schönberg, nordöstl. der Bebauung Lamp'sche Koppel/Älvdalenweg/Haljalastraße und südöstl. vom Baumrader Weg" zur Ausweisung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (Aufstellungsbeschluss).
5. Der Auftrag für die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Leistungen wird an das Büro IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH beauftragt.
6. Die Kosten des Verfahrens sind der Gemeinde vom Investor zu erstatten.

Stimmberechtigte:	9		
Ja-Stimmen: 5	Nein-Stimmen: 2	Enthaltungen: 2	Befangen: 0

**TO-Punkt 8:            **Neubau der Binnenpromenade Kalifornien (T-Konzept): Beschluss als Nachweis der Finanzierung mit Ergebnis aus baufachlicher Prüfung****  
**Vorlage: SCHÖN/BV/956/2023**

Der Bürgermeister erläutert das grundsätzliche Konzept und die nun abschließende Planung.

Herr Hirt führt dazu aus, dass zu dieser Planung ca. 10 Jahre ins Land gegangen sind und die Tourismusbranche förmlich drauf wartet. Für die CDU-Fraktion gibt er bekannt, dass man voll und ganz hinter der vorliegenden Planung steht.

Herr Stelck schließt sich den Ausführungen von Herrn Hirt an und betont, dass es nun auch Zeit wird, dass das Konzept umgesetzt wird.

Frau Schwab gibt ihre Erschrockenheit über die hohe Eigenanteilssumme von ca. 3,5 Mio Euro kund.

Anschließend ergeht folgender

**Beschluss:**

Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, die Umsetzung des Vorhabens (T-Konzept) mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 7.429.264,76 € mit einem seitens GMSH geprüften förderfähigen Betrag von brutto 6.631.506,93 € und einer voraussichtlichen GRW-Fördersumme von brutto 3.978.904,16 € zu beschließen.

Es werden außerdem die sich ergebenden notwendigen Folgekosten des Vorhabens von 15.500 € jährlich zur Kenntnis genommen, welche über jeweiligen Haushalte bereitzustellen sind.

Stimmberechtigte:	9		
Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 1	Enthaltungen: 1	Befangen: 0

**TO-Punkt 9: Städtebauliche Sanierungsmaßnahme**

**TO-Punkt 9.1: Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“: Beschluss des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schönberg  
Vorlage: SCHÖN/BV/957/2023**

Der Bürgermeister führt aus, dass das Konzept an sich in der Sitzung am 12.10.2023 von der Firma GMA vorgestellt wurde und in einigen Teilen überarbeitet werden sollte. Diese Anpassungen wurden eingepflegt und wie gewünscht farblich für den Ausschuss markiert.

Nachdem keine weiteren Anmerkungen vorgetragen werden ergeht folgender

**Beschluss:**

Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Schönberg, das von der GMA erstellte Einzelhandelskonzept in der dieser Vorlage beigefügten Fassung zu beschließen.

Stimmberechtigte:	9		
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

**TO-Punkt 9.2: Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“: Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) der Gemeinde Schönberg „Ortszentrum“  
Vorlage: SCHÖN/BV/958/2023**

Nach kurzer Erläuterung vom Bürgermeister ergeht folgender

**Beschlüsse:**

Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Schönberg, vorbehaltlich der abschließenden Anpassung von Änderungen, wie folgt zu beschließen:

- 1) Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) der Gemeinde Schönberg "Ortszentrum" werden in der dieser Vorlage beigefügten Fassung beschlossen.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzeptes (IEK), die Sanierungssatzung und den Nachweis der Bekanntmachung dem Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (MIKWS) des Landes Schleswig-Holstein mit der Bitte um Anerkennung als wesentliche Grundlage für Entscheidungen über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (gem. A 5.6.1 Abs. 2 StBauFR SH 2015) und Bitte um Zustimmung zur

endgültigen räumlichen Abgrenzung des Fördergebiets (gem. A 2.2 Abs. 5 StBauFR SH 2015) zu übersenden.

- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabeleistung (VgV-Verfahren) für die Beauftragung eines Sanierungsträgers vorzubereiten und an eine qualifizierte Kanzlei zu vergeben.

Stimmberechtigte:	9		
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

**TO-Punkt 9.3: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortszentrum" der Gemeinde Schönberg (Sanierungssatzung)  
Vorlage: SCHÖN/BV/938/2023**

Nach kurzer Erläuterung möchte Herr Mertineit den Beschlussvorschlag 3b gerne angepasst haben, dass die betroffenen Eigentümer kurzfristig benachrichtigt werden sollen.

**Beschlüsse**

Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung

1. die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortszentrum“ der Gemeinde Schönberg (Sanierungssatzung) in der Fassung der Anlage zur Verwaltungsvorlage SCHÖN/BV/938/2023 zu beschließen,
2. die Frist, innerhalb derer die Sanierung durchgeführt werden soll, auf 15 Jahre festzulegen und
3. den Bürgermeister zu beauftragen,
  - a. in zeitlicher Nähe zum Inkrafttreten der Sanierungssatzung die notwendigen Schritte zur Ermittlung von Daten für die Feststellung der Anfangswerte für den Ausgleichsbetrag einzuleiten und sich hierbei eines fachkundigen Sachverständigen zu bedienen sowie
  - b. die betroffenen Grundstückseigentümer innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes über die durch die Sanierungssatzung eintretenden Rechtsfolgen kurzfristig zu informieren.

Stimmberechtigte:	9		
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

**TO-Punkt 10: Beratung und Beschlussfassung zur Überplanung der Bahnhofsumfelder Schönberg und Schönberger Strand-Antrag CDU**

Herr Hirt erläutert den Antrag der CDU.

Der grundsätzliche Prozess wurde bereits 2014 angestoßen. Nun läuft auch endlich das Planfeststellungsverfahren zur Reaktivierung der Bahnstrecke Kiel-Schönberg, in dem bisher



wohl noch keine kritischen Stellungnahmen eingereicht wurden. Daher rechnet NAH SH mit einem Baubeginn 2025 und Eröffnung der Strecke 2026. Außerdem werden für den Ausbau von Bahnhofsumfelder bis zu 75% Fördermöglichkeiten in Aussicht gestellt.

Der Bürgermeister begrüßt den Antrag der CDU zu diesem Zeitpunkt, vor allem in Bezug zu den vorangegangenen Beschlüssen der heutigen Sitzung.

Frau Schwab bittet das erstellte Verkehrskonzept in die weitere Planung zu integrieren.

Frau Henning erfragt eine Konfliktmöglichkeiten mit dem Ausbau des Bahnhofs mit den Sanierungen der Straßen Eichkamp und Probsteier Allee. Hier sollte es nach Auskunft des Bürgermeisters zu keinem Konflikt kommen.

### **Beschluss:**

Der Bürgermeister und die Verwaltung werden beauftragt, die Fördermittel für die Bahnhofsgebäude und die Bahnhofsumfelder aktuell abzufragen und die Planung vorzubereiten, damit die Haushaltsmittel für den Haushalt 2024 eingeplant werden können.

Stimmberechtigte:	9		
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

### **TO-Punkt 11: Sachstandsberichte zu Bauleitplanverfahren und genehmigte Bauvorhaben**

Herr Lage gibt folgende Sachstände bekannt:

**Bebauungsplan Nr. 74 (Tennishalle Strandstraße):**

Nach dem Aufstellungsbeschluss hat der Eigentümer sich noch mit keinem Investor, der die zukünftige Planung umsetzen wollen würde geeinigt. Die Planung wird vorangetrieben, soweit ein Vorvertrag zwischen Eigentümer und Investor und dann auch ein Kostenerstattungsvertrag für die Planungskosten zwischen der Gemeinde und Investor geschlossen ist.

**Bebauungsplan Nr. 75 (Außenlager Baustoffhandel):**

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurden die erforderlichen Honorarermittlungen angefragt und liegen nun vor. Der Kostenerstattungsvertrag wird vorbereitet, hierfür muss der Investor noch den genauen Vertragspartner nennen. Es wird davon ausgegangen, dass der vertrag bis Ende des Jahres geschlossen ist und Anfang 2024 die ersten Planungsgespräche stattfinden können.

**1.Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 (Wohnmobilstellplatz Mittelstrand):**

Es hat ein Ortstermin im September stattgefunden, an dem die verkehrliche Erschließung mit dem LBV besprochen wurde. Die erarbeitete Erschließungsplanung des Büros Hauck wurde heute dem Planungsbüro B2K bekannt. Ein neuer Entwurf des Bebauungsplanes soll nun erarbeitet werden und in der ersten Sitzung 2024 des Ausschusses vorgestellt werden.

**Neubau Drogeriemarkt im Kuhlenkamp:**

Der Neubau wurde im letzten Jahr, nach Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, genehmigt. Am 29.09.2023 wurde der Baubeginn zum 16.10.2023 beim Kreis Plön angezeigt. Bei den jetzigen Arbeiten wurde die Befürchtung geäußert, dass das verrohrte Gewässer

„Jordan“ überbaut wurde. In der Entwässerungsgenehmigung zum Neubau wurde bereits die Umverlegung des Gewässers beantragt und genehmigt.

Neubau im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 (Bahnhofstraße/Ecke kleine Mühlenstraße):

Der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 23.02.2023 bis zum 31.12.2026 verlängert. Ein Baubeginn ist nicht bekannt.

## **TO-Punkt 12: Bekanntgaben und Anfragen**

Es liegen keine Bekanntgaben und Anfragen vor.

Die öffentliche Sitzung wird um 20:44 Uhr geschlossen

Um 20:48 Uhr wird die Sitzung mit dem nichtöffentlichen Teil fortgesetzt.

gesehen:

Cordts  
- Ausschussvorsitzender -

Lage  
- Protokollführer -

Sönke Körber  
- Amtsdirektor -

Kokocinski  
- Bürgermeister -