



## Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der Gemeinde Schönberg  
(SCHÖN/BA/07/2012) vom 14.08.2012

### Anwesend:

#### Vorsitzende/r

Herr Sönke Stoltenberg

#### Mitglieder

Frau Rosemarie Benecke

Herr Jürgen Cordts

Herr Uwe Kaßler

Herr Ernst Meyer

Frau Claudia Petersen

Herr Dieter Schimmer

Herr Horst Wegner

Herr Dieter Winkler

#### von der Verwaltung

Herr Wilfried Zurstraßen

#### Sachkundige/r

Herr Dipl.Ing. Oliver Kühle

Herr Levsen

Herr Jörg Matthies

Herr Neumaier

Frau Rehwinkel

#### Gäste

Herr Peter Ehlers

Herr Detlef Klose

Herr Kopplin Dr.

Herr Uwe Manstein

#### Protokollführer/in

Herr Wolfgang Griesbach

### Abwesend:

#### Mitglieder

Herr Henner Meckel

Beginn: 20:00 Uhr  
Ende 23:45 Uhr  
Ort, Raum: 24217 Schönberg, Knüll 4, Rathaus Schönberg,  
Sitzungssaal (Erdgeschoss)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 20:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgte und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor, diese lautet damit wie folgt:

Tagesordnung:

Vorlagennummer:

**- öffentliche Sitzung -**

1. Einwohnerfragestunde
2. Genehmigung der Tagesordnung (Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte)
3. Niederschriften der Sitzungen des Bau- und Verkehrsausschusses vom 03.05.2012 und vom 14.06.2012 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. 100 % erneuerbare Energie-Region Schönberg und Umgebung - Antrag der CDU-Fraktion SCHÖN/AN/374/2012
5. Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet "Kleine Mühlenstraße 1 bis 3 und Bahnhofstraße 17 bis 19" (Vorstellung der fachgutachterlichen Bewertung der Entwicklungsperspektiven für das Plangebiet) SCHÖN/BV/375/2012
6. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 für den Bereich der Grundstücke "Seesternweg ab Nr. 46, Fischer-Ehlers-Weg, Sonnenweg, Panstede im Ortsteil Kalifornien"
- 6.1. Festlegung des Gebietstyps (Wochenendhaus- oder Ferienhausgebiet)
- 6.2. Schadloose Beseitigung von Niederschlagswasser
7. Bekanntgaben und Anfragen

**- öffentliche Sitzung -**

**TO-Punkt 1: Einwohnerfragestunde**

Herr Zeeck ist Vorsitzender von der Ostseesiedlung Panstede e.V., er bedankt sich zunächst beim Ausschuss für die sehr sachliche Abarbeitung der Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 56. Herr Zeeck bringt sodann noch einmal zum Ausdruck, dass der Charakter der Siedlung erhalten bleiben soll und dementsprechend auch die Festsetzung des Wochenendhausgebietes bleiben muss. Die Festsetzung einer Ferienhaussiedlung würde aus seiner Sicht bedeuten, dass das Gebiet stärker verdichtet wird, um eine bessere gewerbliche Ausnutzung erreichen zu können, der Verein hat sich einstimmig dagegen ausgesprochen.

Herr Schlüter erklärt, dass er Eigentümer eines 2.800 qm großen Grundstücks im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 ist. Schon jetzt ist es in dem gesamten Gebiet ein permanentes Kommen und Gehen und viele Gebäude und Wohnungen werden regelmäßig vermietet. In einem Wochenendhausgebiet ist die gewerbliche Vermietung nicht zulässig und so könnte der schon vorhandene Zustand durch die Festsetzung eines Ferienhausgebietes legalisiert werden. Damit würden die Investoren auch mehr Planungssicherheit erlangen.

Herr Reinhard bestätigt die Ausführungen von Herrn Schlüter und ergänzt, dass der unmittelbare Bereich an der Panstede ja nur ein Teil des Bebauungsplanes darstellt. Der Bereich der Grundstücke, die der Erbengemeinschaft Bahnsen gehören sowie der Bereich am Deichweg sind bereits zu 80 % in der gewerblichen Vermietung. Vielleicht ließe sich hier ein Kompromiss durch eine gemischte Festsetzung aus Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet erreichen.

Ausschussvorsitzender Stoltenberg erklärt, dass die Anregungen zunächst zur Kenntnis genommen werden. Der Ausschuss wird sich unter dem Tagesordnungspunkt 6.1 mit dieser Thematik auseinandersetzen.

**TO-Punkt 2:            Genehmigung der Tagesordnung (Beschlussfassung über die unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte)**

Es werden keine Änderungswünsche zur Tagesordnung vorgetragen, damit ist die Tagesordnung genehmigt.

**TO-Punkt 3:            Niederschriften der Sitzungen des Bau- und Verkehrsausschusses vom 03.05.2012 und vom 14.06.2012 und Bekanntgabe der in nicht-öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Es werden keine Anmerkungen zu den Protokollen vom 03.05.2012 und 14.06.2012 vorgetragen, damit sind die Protokolle genehmigt. Ausschussvorsitzender Stoltenberg gibt sodann bekannt, dass im nichtöffentlichen Teil der vorgenannten Sitzungen lediglich Beschlüsse zu Bauvoranfragen und Bauanträgen gefasst wurden.

**TO-Punkt 4:            100 % erneuerbare Energie-Region Schönberg und Umgebung - Antrag der CDU-Fraktion  
Vorlage: SCHÖN/AN/374/2012**

Frau Petersen erklärt einleitend, dass die Problematik mit dem Treibsel am Strand regelmäßig mit verändertem Ausmaß auftritt. Die Beseitigung wird immer schwieriger, die EU stuft das Treibsel teilweise schon als Sondermüll ein. Eine Lösung dieses Problems könnte das Konzept des Amtes Molfsee sein. Hier soll Treibsel nicht eingelagert, sondern als biogener Stoff zur Energiegewinnung genutzt werden. Weiter könnten alle Arten von Grünabfällen genutzt werden, um Strom oder Wärme zu erzeugen. Dies wäre ökologisch und ökonomisch sehr sinnvoll, weil z.B. auf den Einsatz von Mais, der durch die Nutzung in Biogasanlagen der Ernährungskette entzogen wird, verzichtet werden kann. Außerdem kann, wenn diese Technik funktioniert, z.B. der Grünschnitt und das Schnittmaterial aus dem Straßenbegleitgrün und Gartenabfälle einer sinnvollen Energiegewinnung zugeführt werden.

Ausschussvorsitzender Stoltenberg begrüßt sodann Herrn Neumaier, der das Konzept des Amtes Molfsee anhand einer Präsentation ausführlich erläutert. Die Präsentation wird als Anlage diesem Protokoll beigefügt.

Es schließt sich eine Aussprache an. Auf Anfrage von Herrn Winkler, was bis heute bereits erreicht wurde, erklärt Herr Neumaier, dass sich das Amt Molfsee bisher an zwei Wettbewerben beteiligt hat. Einen Gewinn hat es leider noch nicht gegeben, es läuft allerdings schon eine Probeanlage in Deutschland und das Amt Molfsee steht kurz vor der Gründung einer Genossenschaft.

Herr Cordts erklärt, dass über das Internet zu erfahren ist, dass es auch viele Widerstände gegen das Konzept gibt. Er fragt sich, warum für ein so aussichtsreiches Projekt so viel Überzeugungsarbeit geleistet werden muss. Herr Neumaier erklärt hierzu, dass sehr viel ehrenamtliches Engagement in diesem Projekt steckt. Die bisher vorliegenden Zahlen sind zwar sehr aussichtsreich, aber noch nicht abschließend gesichert. Beim Betrieb einer KDV-Anlage würde bereits bei 30 ct. pro Liter Kraftstoff ein Gewinn zu verzeichnen sein. Ein konkretes Angebot für eine Beteiligung in der zu gründenden Genossenschaft wird es jedoch erst geben, wenn das Zahlenmaterial bestätigt wird.

Bürgermeister Zurstraßen sieht das Problem bei der Verwendung von Algen und Seetang in Schönberg in den starken Schwankungen beim Anfall. Das Treibsel wird gegenwärtig nach der Zwischenlagerung als Dünger auf die Felder gebracht. Die Mengen lassen sich allerdings nicht kalkulieren, denn in 2011 gab es ca. 700 t Treibsel, während es in 2012 bisher nur ca. 20 t waren. In dem vorgestellten Konzept sieht Herr Zurstraßen noch weitere Punkte, die aufgelöst werden müssen. Für eine Entscheidung müssen zunächst noch weitere Informationen gesammelt und erarbeitet werden. Insbesondere ist hier ein Businessplan vorzulegen, wobei die dort aufgeführten Zahlen auf das Verhältnis von Schönberg umgerechnet werden müssen.

Ausschussvorsitzender Stoltenberg erklärt sodann, dass die Vorstellung des Konzeptes die Gesamthematik nur leicht anreissen konnte, das Thema könnte durchaus einen ganzen Abend füllen. Es sind noch viele weitere Informationen zu sammeln und zu sondieren, um wieder einen Schritt nach vorn machen zu können, aber Visionen sind immer erforderlich, um bestehende Strukturen aufzubrechen und nach Alternativen zu suchen. Der Vorsitzende entnimmt den Wortmeldungen des Ausschusses, dass es übereinstimmende Meinung aller Fraktionen ist, alternative Energiekonzepte immer zu prüfen und zu verfolgen. Man wird in dieser Angelegenheit die weiteren Aktivitäten und Ergebnisse der akku-Molfsee verfolgen. Herr Stoltenberg dankt Herrn Neumaier für die Vorstellung des Konzeptes und wünscht einen guten Heimweg.

**TO-Punkt 5: Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet "Kleine Mühlenstraße 1 bis 3 und Bahnhofstraße 17 bis 19" (Vorstellung der fachgutachterlichen Bewertung der Entwicklungsperspektiven für das Plangebiet)  
Vorlage: SCHÖN/BV/375/2012**

Ausschussvorsitzender Stoltenberg begrüßt Frau Rehwinkel von der CIMA. Frau Rehwinkel stellt das Gutachten über die Entwicklungsperspektiven für das von Herrn Dr. Kopplin geplante Projekt Ecke Bahnhofstraße / kleine Mühlenstraße anhand einer Präsentation vor. Nach der ausführlichen und umfassenden Vorstellung des Gutachtens schließt sich eine Aussprache an.

Herr Winkler spricht zunächst die möglichen Größenordnungen der Märkte an, die für Schönberg vertretbar sind. Sollte sich ein Drogeriemarkt mit einer Fläche von 700 qm und ein Schuhmarkt mit einer Fläche von 350 qm ansiedeln, dann wäre die maximale Verkaufsfläche schon annähernd ausgeschöpft. Im Gewerbegebiet am alten Bahnhof wurden die Ansiedlung einer Apotheke und einer Drogerie ausgeschlossen, zwar hat zwischenzeitlich der Drogeriemarkt Schlecker aufgegeben, aber bei der Ansiedlung einer Apotheke müsste man davon ausgehen, dass es unter Umständen zur Schließung einer bestehenden Apotheke kommt.

Frau Rehwinkel erklärt, dass zwischen dem Kernbereich des zentralen Versorgungsbereichs und dem Ergänzungsbereich unterschieden wird. Nach dem Einzelhandelskonzept liegt das Vorhaben im Kernbereich. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, um die Sortimente einzuschränken. Die Ermittlung der verträglichen Flächenkontingente ist nicht additiv zu sehen, es geht dabei nur um theoretische Möglichkeiten. Die geplante Gebäudestruktur lässt durchaus einen Mix aus groß- und kleinflächigen Gewerbeansiedlungen zu.

Bürgermeister Zurstraßen erklärt, dass das Gutachten erstellt wurde, um daraus eine Sortimentsliste zu erstellen. Diese Sortimentsliste soll dann Teil des Bebauungsplanes werden. Es kann also noch durchaus zu Flächenbegrenzungen kommen oder z.B. auch dazu, dass die Gemeindevertreter beschließen, Lederwaren gar nicht oder nur auf 200 qm statt 400 qm zuzulassen. Das vorliegende Gutachten bildet die Basis für die Erstellung der Sortimentsliste und Herr Kühle ist nun in der Lage, einen Vorschlag für eine Sortimentsliste zu erarbeiten und den Gemeindevertretern zur Diskussion vorzulegen.

Herr Cordts wünscht sich eine möglichst vielfältige Nutzung der Gewerbeflächen und nicht nur zwei oder drei Geschäfte. Das vorliegende Gutachten wurde noch einmal aktualisiert, er bittet zunächst, dass die überarbeitete Fassung an die Gemeindevertreter gegeben wird.

In der weiteren Diskussion erklärt Herr Kühle, dass der Bebauungsplan keinen Konkurrenzschutz regeln kann. Wenn im Bebauungsplan maximale Raumgrößen festgesetzt werden sollen, dann muss das städtebaulich sehr gut begründet werden. Herr Kühle schlägt vor, dass er nun zunächst aus der überarbeiteten Fassung des Gutachtens eine Sortimentsliste als Diskussionsgrundlage für die gemeindlichen Gremien und den Vorhabenträger erstellt.

**Beschluss:**

Das vorliegende Gutachten ist den Ausführungen von Frau Rehwinkel entsprechend zu korrigieren und den Gemeindevertretern vorzulegen. Die Obergrenzen zur Verträglichkeit sind noch festzulegen. Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt das Gutachten zustimmend zur Kenntnis, jedoch vorbehaltlich der Zahlen der noch zu erstellenden Sortimentsliste.

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

**TO-Punkt 6: Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 für den Bereich der Grundstücke "Seesternweg ab Nr. 46, Fischer-Ehlers-Weg, Sonnenweg, Panstede im Ortsteil Kalifornien"**

**TO-Punkt 6.1: Festlegung des Gebietstyps (Wochenendhaus- oder Ferienhaus-**

## gebiet)

Ausschussvorsitzender Stoltenberg führt in das Thema ein. Er erklärt, dass immer neue Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 56 für den Bereich Panstede abgegeben wurden und damit bereits erhebliche zeitliche Verzögerungen eingetreten sind. Hierzu zählt auch der Wunsch einiger Bürger, statt einem Wochenendhausgebiet ein Ferienhausgebiet festzusetzen, um auch den gewerblichen Tourismus zuzulassen. Die Gemeinde hat zu diesem Thema u.a. auch eine Rechtseinschätzung von einem Juristen eingeholt. Im Ergebnis ist es zwar zulässig, ein Ferienhausgebiet oder auch eine Mischung aus Ferienhausgebiet und Wochenendhausgebiet festzusetzen, aber eine solche gemischte Festsetzung birgt auch Konfliktpotential, dass schwer in den Griff zu bekommen ist. Außerdem würde eine gemischte Festsetzung oder auch eine alleinige Ferienhausgebietsfestsetzung ganz zwingend eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Folge haben. Dies würde natürlich wieder einen erheblichen Aufwand und eine erhebliche zeitliche Verzögerung mit sich bringen. Von Seiten der Gemeinde wurde die Festsetzung des Wochenendhausgebietes bisher nicht in Frage gestellt, die Beschlüsse waren immer eindeutig. Herr Stoltenberg empfiehlt, das Gebiet weiterhin als Wochenendhausgebiet festzusetzen.

Die SPD-, EIS- und CDU-Fraktion schließen sich der Empfehlung des Ausschussvorsitzenden an.

### **Beschluss:**

Die Festsetzung „Wochenendhausgebiet“ im Bebauungsplan Nr. 56 für das Gebiet Panstede soll bestehen bleiben.

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

### **TO-Punkt 6.2:      Schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser**

Herr Levsen erläutert anhand eines Planentwurfs die mögliche Regenwasserbeseitigung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56. Das Kanalnetz ist im Plan dargestellt, das Regenwasser wird aus dem Gebiet in die Rethberdau eingeleitet, eine entsprechende Abstimmung mit dem Deich- und Entwässerungsverband, der für die Unterhaltung der Rethberdau zuständig ist, ist bereits erfolgt. Es stellt sich nun noch die Frage, ob die Gemeinde das System mit oder ohne Überstauung umsetzen will. Bei einer Überstauung würden bei einem Starkregenereignis die Grundstücke, die unmittelbar an der Rethberdau liegen zum Teil überflutet werden. Diese Situation gibt es bereits heute, allerdings wird es durch die bauliche Verdichtung schon zu größeren Regenwassermengen kommen und es ist auch davon auszugehen, dass die Starkregenereignisse zunehmen und damit die Gefahr besteht, dass die Grundstücke an der Rethberdau noch stärker überflutet werden.

Bei einem System ohne Überstauung wäre eine Verwallung entlang der Rethberdau erforderlich. Es muss dann eine Rückstauklappe eingebaut werden, wobei das Regenwasser aus dem Wochenendhausgebiet dann über eine Pumpenanlage in die Rethberdau eingeleitet werden muss. Diese Lösung wäre allerdings aufwändig und teuer.

Um die Entwässerung in die Rethberdau sicherzustellen, müssten auf privaten Grundstücken Leitungsrechte festgesetzt werden. Anhand der Karte zeigt Herr Levsen die Bereiche, in denen Leitungsrechte erforderlich werden.

Ausschussvorsitzender Stoltenberg fragt nach alternativen Möglichkeiten der Regenwasserbeseitigung. Im Bereich des B-Planes Nr. 48 hat sich z.B. das Rigolensystem bewährt. Herr Levsen erklärt hierzu, dass die Rigolen zwar Wasser aufnehmen können, aber eine Versickerung ist hier nicht möglich, weil das Grundwasser so hoch steht. Bei einem Starkregen würde es dementsprechend zu Überflutungen kommen. Der Vorsitzende ergänzt dazu, dass allerdings für viele Fälle ein ausreichendes Verdrängungs- und Speichervolumen durch diese Rigolen als „Auffangbecken“ vorliegen würde. Rigolen als „Grabensystem“ würden natürlich der typischen Landschaft gerade in diesen Bereichen entsprechen.

In der weiteren Diskussion werden die festzusetzenden Leitungsrechte angesprochen. Hierzu ist zunächst einmal die Zustimmung der Grundstückseigentümer erforderlich. Herr Zurstraßen erklärt, dass in diesem Falle die Gemeinschaft gefordert ist, an der Umsetzung der Planung mitzuwirken. Im Bebauungsplan werden die Leitungsrechte festgesetzt, aber die Umsetzung mit der Eintragung in das jeweilige Grundbuch muss dann noch folgen.

Herr Matthies führt aus, dass es derzeit zu starken Fremdeinleitungen kommt, was bedeutet, dass Regenwasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet wird. Dieses Problem sollte in dem Zusammenhang auch gelöst werden, denn zu viel Regenwasser im Schmutzwasser kann zu Problemen in der Kläranlage führen und allein die zusätzlich eingeleiteten Mengen verursachen hohe Kosten. Der Vorsitzende führt dazu aus, dass diese Sache nicht nur als lapidare Ordnungswidrigkeit anzusehen ist, weil der Gemeinschaft hier monetärer Schaden zugefügt wird und nicht nur ein Umweltschaden. Diese Sache sollte umgehend durch die Verwaltung geprüft und entsprechend gehandelt werden. Hier besteht umgehender Handlungsbedarf.

Herr Kühle erläutert sodann anhand eines Planausschnitts den Antrag von Herrn Bahnsen, das für sein Grundstück festgesetzte Baufenster zu verschieben. Herrn Cordts ist in dem Zusammenhang aufgefallen, dass der auf dem Grundstück befindliche Graben versetzt werden soll. Eigentlich sollten aber vorhandene Gräben in ihrer Lage erhalten bleiben. Herr Levsen erklärt, dass die Verlegung des Grabens keine Auswirkungen auf das Abwasserkonzept hat. Es handelt sich auch um einen privaten Graben, so dass der Grundstückseigentümer sicherstellen muss, dass der Graben auch seine Funktion erfüllt. Nach einer weiteren Diskussion fasst der Bau- und Verkehrsausschuss folgenden Beschluss:

Die Fraktionen sollen die Möglichkeit bekommen, das Thema noch einmal zu diskutieren, ein Beschluss zum Gesamtkonzept und insbesondere zur Verschiebung des Baufensters und des Grabenverlaufs im Bereich des Grundstücks „Bahnsen“ soll dann in der Sitzung der Gemeindevertretung gefasst werden.

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

### **TO-Punkt 7: Bekanntgaben und Anfragen**

Ausschussvorsitzender Stoltenberg zeigt anhand von Fotos, dass die Treppe von der Straße „Fuchsberg“ zum Pastorenbrook dringend saniert werden muss. Er bittet, den Bauhof umgehend zu informieren und tätig zu werden. Der Niedergang muss vorerst gesperrt und gesichert werden. Dann muss sich eine Sanierung zwingend anschließen.

gesehen:

Stoltenberg  
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach  
- Protokollführer -

Sönke Körber  
- Amtsdirektor –

Zurstraßen  
-Bürgermeister-