



Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg (SCHÖN/PLA/07/2015) vom 08.09.2015

Anwesend:

Bürgermeister/in
Herr Dirk Osbahr

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 Dieter Winkler

Sachkundige/r
Herr Klaus Gooth
Herr Dipl.Ing. Oliver Kühle

Gäste
Herr Peter Ehlers
Frau Antje Klein
Herr Christian Lüken
Herr Hans-Hermann Malchau
Herr Klaus Stelck
Frau Kerstin Thomsen

Protokollführer/in
Herr Wolfgang Griesbach

Abwesend:

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 20:45 Uhr
Ort, Raum: 24217 Schönberg, Knüll 4, Rathaus Schönberg,
Sitzungssaal (Erdgeschoss)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgte und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Herr Bünning erklärt, dass sicher alle bemerkt haben, dass die Anlage zum Antrag der EIS-Fraktion nicht gekommen ist. Der Fragebogen ist in einem Team erarbeitet und auch fachlich beurteilt worden. Bis auf ein paar geringe Änderungen ist er bereits fertig. Allerdings hat Herr Bünning auch gehört, dass die Büros, die aufgefordert wurden, ein Angebot für die Erstellung

des Tourismus- und Ortsentwicklungskonzeptes abzugeben, auch eine Fragebogenaktion mit anbieten können. Aus diesem Grunde macht es Sinn, den Fragebogen dann noch einmal gemeinsam mit dem beauftragten Büro abzustimmen. Herr Bünning beantragt daher, den Tagesordnungspunkt 8 von der Tagesordnung zu nehmen. Der Planungsausschuss stimmt dem Antrag einstimmig zu, die übrigen Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend. Die Tagesordnung lautet damit wie folgt:

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 07.07.2015 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Gebiet "Ferienzentrum Holm, zwischen Osterwisch, Kapellenweg, Kreisstraße 15 und An den Salzwiesen"
5. Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Saisonparkplatzes für das Gebiet "Ortsteil Kalifornien, unmittelbar westlich der Kreisstraße 15, südlich der Kuhbrücksau und nördlich des Kapellenweg"
6. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet "Spielplatz Harderkoppel, zwischen Harderkoppel 17 und Georg-Thorn-Straße 22" SCHÖN/BV/688/2015
7. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet "Alter Bauhof, Große Mühlenstraße 41"
8. Bekanntgaben und Anfragen

- öffentliche Sitzung -

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

Der Planungsausschuss stimmt der Tagesordnung einschließlich der unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beratenden Tagesordnungspunkte einstimmig zu.

TO-Punkt 2: Einwohnerfragestunde

Herr Stoltenberg erklärt, dass er Herrn Bürgermeister Osbahr ein Bürgerbegehren mit über 600 Unterschriften zur Einrichtung eines Saisonparkplatzes im Ortsteil Kalifornien überreicht hat und Herr Osbahr daraufhin ein Gespräch angeboten hat. Er fragt, wann das Gespräch stattfinden soll. Bürgermeister Osbahr erklärt, dass heute keine Beschlüsse zu dem Thema gefasst werden sollen, er wird in Kürze auf Herrn Stoltenberg zukommen.

Herr Olsen teilt mit, dass er vor acht Wochen eine Frage im Wirtschaftsausschuss zu Wohnmobilstellplätzen am Mittelstrand und zur Kurabgabe gestellt hat. Er hat noch keine Antwort bekommen. Ausschussvorsitzender Cordts verweist auf den zuständigen Ausschuss. Bürgermeister Osbahr erklärt kurz, dass es sich um eine abgabenrechtliche Frage handelt, die auch den Datenschutz berührt. Das Thema wird jedoch geprüft und die erforderlichen Schritte dann durchgeführt.

Es wird weiterhin vorgetragen, dass das Parkleitsystem im Ortsteil Kalifornien schon ganz gut ist. Es stellt sich allerdings die Frage, warum die Wohnmobile vertrieben werden. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt hierzu, dass Wohnmobilstellplätze gesondert ausgewiesen werden müssen, die Angelegenheit wird jedoch noch einmal geprüft.

TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzung des Planungsausschusses vom 07.07.2015 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche zum Protokoll vom 07.07.2015 vorgetragen, damit ist die Niederschrift genehmigt. Ausschussvorsitzender Cordts gibt sodann die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung bekannt.

TO-Punkt 4: Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Gebiet "Ferienzentrum Holm, zwischen Osterwisch, Kapellenweg, Kreisstraße 15 und An den Salzwiesen" hier: Vorstellung der überarbeiteten Planunterlagen

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 in 2008 zuletzt öffentlich ausgelegen hat. Der Plan wurde seit der Zeit nicht mehr beraten, weil es an einem Nutzungs- und Betreiberkonzept gefehlt hat. Nun gibt es jedoch einen Investor, der bereit ist, sich über ein Nutzungs- und Betreiberkonzept zu binden und sicherzustellen, dass die Ferienhäuser auch langfristig ausschließlich touristisch genutzt werden. Die Planunterlagen wurden noch einmal geringfügig geändert und Herr Gooth als Fachplaner wird die Entwicklung der Planung und den aktuellen Stand nun vorstellen.

Herr Gooth erklärt zunächst, dass sich der Plan bereits seit gut 20 Jahren im Verfahren befindet, der Aufstellungsbeschluss wurde 1992 gefasst. Das erste Konzept der Planung hat das Ferienhausgebiet im nördlichen Bereich bis an den Kapellenweg heran festgesetzt. Dieser Bebauungsplan ist auch rechtskräftig geworden. Allerdings waren die Flächen in diesem Bereich naturschutzfachlich wesentlich sensibler und auch die verkehrliche Erschließung war sehr kostenaufwendig. Aus diesen Gründen wurde das Gebiet dann in den Süden verlegt. Es hat auch zu dieser Umplanung mehrere Entwürfe gegeben, die immer wieder angepasst und optimiert wurden. Anhand eines Planentwurfs erläutert Herr Gooth den aktuellen Stand ausführlich. Es sollen 50 Ferienhäuser entstehen mit einer Grundfläche von 95 qm. Eine Anbin-

dung an die Kreisstraße ist nicht möglich, sodass das Gebiet mit zwei Zuwegungen von der Straße Osterwisch angebunden wird. Naturschutzfachlich werden die vorhandenen Strukturen aufgenommen. Das gilt sowohl für den Bachlauf als auch für die Teiche und Gräben. An einem Übersichtsplan zeigt Herr Gooth auf, dass sich das geplante Ferienhausgebiet mit einer eingeschossigen Bauweise und großzügigen Grundstücken sehr gut in das Gesamtareal des Ferienzentrums Holm einfügt. Auch westlich der mehrgeschossigen Ferienhäuser des Ferienzentrums wurde bereits ein Wohngebiet umgesetzt. Mit dem Ferienhausgebiet soll die Attraktivität des Gesamtkomplexes gesteigert werden. Die Grundstücksgrößen wurden daher auch auf 550 qm bis 1.000 qm angelegt. Auch die Abstände zwischen den geplanten Ferienhäusern sind mit 15 m bis 26 m sehr großzügig. Der Mindestabstand beträgt ansonsten lediglich 6 m zwischen den Gebäuden. Die Verkehrsflächen sollen als Mischflächen festgesetzt werden, um einen verkehrsberuhigten Bereich zu erhalten. Fußläufige Anbindungen gibt es an die Kreisstraße 15 sowie an die Straße Osterwisch. Eine Weiterführung durch das vorhandene Ferienzentrum war bisher nicht gewünscht. Da der Plan 2008 letztmalig öffentlich ausgelegt wurde, mussten die naturschutzfachlichen Bewertungen noch einmal aktualisiert und die Flächen neu kartiert werden. Änderungen haben sich aus dieser Neubewertung jedoch nicht ergeben. Von Seiten des Kreises Plön wurde in der letzten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragen, dass die Wendeanlagen für das Befahren von dreirädrigen Müllfahrzeugen erweitert werden mussten. Dies ist zwischenzeitlich geschehen.

Ausschussvorsitzender Cordts fragt nach der Parkplatzsituation im Eingangsbereich östlich der Straße Osterwisch. Herr Gooth erklärt hierzu, dass dort zwischenzeitlich Parkplätze entstanden sind, die aufgrund der rechtskräftigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes genehmigt wurden. Diese Parkplätze sind nun als Bestand in den Plan aufgenommen worden. Herr Gooth führt weiter aus, dass die textlichen Festsetzungen ergänzt wurden und dementsprechend der Betrieb von Kaminöfen untersagt ist.

Herr Schimmer fragt sodann nach der gesicherten Regenwasserbeseitigung, das Gebiet ist schon jetzt recht feucht, durch die Versiegelung wird erheblich mehr Regenwasser anfallen. Herr Gooth erklärt, dass die Regenwasserbeseitigung ein technisches Problem ist, dass nicht im Bebauungsplan geregelt wird. Ausschussvorsitzender Cordts bittet dieses Problem jedoch bis zur Sitzung am 13.10.2015 zu klären und das Ergebnis vorzutragen. In der Sitzung soll dann auch der erneute Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gefasst werden.

Sodann bedankt sich Ausschussvorsitzender Cordts bei Herrn Gooth und verabschiedet ihn.

Beschluss:

**TO-Punkt 5: Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Saisonparkplatzes für das Gebiet "Ortsteil Kalifornien, unmittelbar westlich der Kreisstraße 15, südlich der Kuhbrücksau und nördlich des Kapellenweg"
hier: Beratung über Planinhalte**

Ausschussvorsitzender Cordts erläutert kurz die Entwicklung der Ausweisung von Saisonparkplätzen im Ortsteil Kalifornien. Es bestand hier der Auftrag, auch Alternativflächen zu untersuchen. Herr Cordts hat heute ein Gespräch mit den Eigentümern der Fläche rechtsseitig der K 15 und unmittelbar nördlich der Kreuzung Kapellenweg / K 15 geführt. Die Eigentümer haben ihre Bereitschaft bekundet, die Flächen veräußern oder aber verpachten zu wollen. Sodann bittet Ausschussvorsitzender Cordts Herrn Kühle, die Planung vorzustellen.

Anhand einer Powerpoint-Präsentation erläutert Herr Kühle die bisherige Entwicklung und die Bewertung der Alternativflächen ausführlich. Die linksseitig der K 15 und südlich des Kapellenweges liegende Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Saisonparkplatz ausgewiesen. Diese Fläche ist jedoch nicht umsetzbar, weil auch nach mehrfachen Versuchen keine Einigung mit den Eigentümern zu erreichen ist. Die Fläche rechtsseitig der K 15 und südlich der Kreuzung Kapellenweg / K 15 ist nicht umsetzbar, weil diese Fläche im Landschaftsschutzgebiet liegt. Die linksseitig der K 15 und nördlich des Kapellenweges angelegte Fläche ist durchaus möglich, aber sie ist naturschutzfachlich sensibler. Der erste Entwurf, der die Erstellung von Parkplätzen entlang der K 15 bis ca. 15 m an die Kuhbrücksau vorsah, wurde doch sehr kritisch gesehen und so wurden die Parkplätze dann in einem zweiten Entwurf entlang des Kapellenweges angeordnet.

Als weitere Alternativfläche wurde nun die Fläche rechtsseitig der K 15 und unmittelbar nördlich der Kreuzung Kapellenweg / K 15 untersucht. Herr Levsen hat hierzu bereits eine Kostenschätzung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass die Umsetzung erheblich kostengünstiger würde, als die Umsetzung der Fläche linksseitig der K 15 und nördlich des Kapellenweges. Dieser Entwurf sieht keine gesonderte Brücke über die Kuhbrücksau vor, allerdings muss dafür die K 15 einmal von den Parkenden gequert werden. Herr Matthiesen hat auch bereits eine naturschutzfachliche Vorabbewertung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass zwar auch hier das Landschaftsbild stark verändert würde, aber grundsätzlich ist die Fläche auch aus naturschutzfachlicher Sicht besser geeignet als die Fläche linksseitig der K 15 und nördlich des Kapellenweges.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich bei Herrn Kühle, nachdem nun auch die weitere Alternativfläche vorgestellt wurde, soll heute noch kein Beschluss gefasst werden, es wäre aber gut, wenn es eine Tendenz gibt, um weitere Untersuchungen anstellen zu können und in der Oktobersitzung dann weiterzukommen.

Herr Winkler ist der Auffassung, dass zunächst keine der Alternativen weiter behandelt werden sollte. Es ist vielmehr zunächst der tatsächliche Bedarf zu ermitteln. Bis heute ist die Frage nicht geklärt, ob überhaupt ein Saisonparkplatz im Ortsteil Kalifornien benötigt wird.

Herr Bünning verliest daraufhin den folgend aufgeführten Brief eines Gewerbetreibenden aus dem Ortsteil Kalifornien. „Wenn sich nichts an der derzeitigen Parkplatzsituation ändert, sehe ich für unser Haus mittlerweile schwarz. Leider konnte die sogenannte unechte Einbahnstraße nicht durchgesetzt werden und das Sackgassenschild am Anfang des Seesternweg wirkt auch abschreckend. Zusätzlich halten die zu wenig vorhandenen Parkplätze die Gäste davon ab, unser Haus zu aufzusuchen. Dazu kann ich nur hoffen, dass seitens der Gemeinde dringend geholfen wird.“ Herr Bünning führt weiter aus, dass die Gewerbetreibenden die Touristen brauchen, um existieren zu können. Einige Gewerbetreibende denken sogar schon darüber nach, im nächsten Jahr nicht mehr zu öffnen. Die Gemeinde hat aber eine Verpflichtung mit dem Ausbau der Infrastruktur den Gewerbetreibenden das Überleben zu sichern. Selbst im SPD-Wahlprogramm ist die Verbesserung der Parkplatzsituation in Kalifornien aufgeführt.

Herr Schimmer bestätigt die Aussage im SPD-Wahlprogramm, damit ist aber nicht die Neuanlage von Parkplätzen gemeint, sondern die Optimierung der vorhandenen Parkplätze durch ein Parkleitsystem und eine bessere Beschilderung. Er hat die Auskunft eines Gewerbetreibenden erhalten, dass die vorhandenen Parkplätze völlig ausreichend sind.

Bürgermeister Osbahr erklärt, dass bereits im Verkehrskonzept von 2001 die Schaffung von Parkplätzen in Kalifornien aufgeführt ist. Das Verkehrsleitsystem ist zwischenzeitlich auch installiert. Es war auch Wunsch, dass die Parkplätze markiert werden, aber auf wassergebundenen Flächen ist dies schwierig machbar und insbesondere handelt es sich auch um Privatflächen, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat. Aus diesem Grunde ist das Markieren

der Parkplätze nicht umgesetzt worden. Weiterhin sollte der Verkehrsüberwacher die Parksituation in der Saison beobachten. Aufgrund der Wetterlage war diese Saison nicht so stark betroffen, aber es hat zwei Extremwochenenden gegeben, wo Überlegungen angestellt wurden, falsch parkende PKW abzuschleppen, weil insbesondere im Bereich Große Heide kein Durchkommen mehr war. Bürgermeister Osbahr hat auch Gespräche geführt und dabei die Rückmeldung erhalten, dass Parkplätze dringend benötigt werden. Ein Bedarf an Parkplätzen in Kalifornien wird also durchaus gesehen. Es gibt zwar auch einige Parker im Bereich der Parkplätze am Holm, aber diese Parkplätze sind den Wohnungen zugeordnet und stehen nicht für andere Touristen zur Verfügung. Der Umfang an Parkplätzen, der nun durch die Planung umgesetzt werden soll, bewegt sich bei ca. 100 Parkplätzen und ist damit noch sehr überschaubar. Die Diskussionen um Parkplätze in Kalifornien laufen bereits seit 2001 und so sollte die Gemeinde diese Planung weiter betreiben und dann auch umsetzen.

Herr Stelck führt aus, dass der Bedarf an Parkplätzen nicht nachgewiesen ist. Engpässe hat es an nur zwei Wochenenden gegeben und davor vielleicht an vier Wochenenden, das rechtfertigt aber noch nicht, eine so große Summe für die Herstellung von Parkplätzen zu investieren. Es wäre besser, wenn die Gemeinde die Eingangsbereiche zum Strand neu gestalten würde, denn genau deshalb kommen weniger Touristen. Außerdem sind die Parkplätze südlich des Kapellenweg und rechtsseitig der K 15 schon seit 1970 im Bebauungsplan abgesichert, hier sollten weitere Anstrengungen unternommen werden, um Einigkeit mit den Eigentümern zu erreichen. Die anderen in Aussicht genommenen Flächen sind ökologisch sehr wertvoll und eignen sich besonders als Retentionsflächen für starke Regenfälle. Sie müssten erheblich aufgeschüttet werden und es müssten auch in erheblichem Maße Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden. Herr Stelck vertritt die Auffassung, dass die Planung zur Neuausweisung von Saisonparkplätzen nicht weiter verfolgt werden sollte.

Herr Hirt erklärt, dass auch er viele Gespräche mit Betroffenen geführt hat. Ein Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen ist vorhanden, aber er ist nicht messbar, weil viele PKW vorher umdrehen oder gar nicht erst nach Kalifornien kommen, weil sie wissen, dass sie keinen Parkplatz bekommen. Hier müssen Ökonomie und Ökologie zu einem Ausgleich gebracht werden. Bisher sind die in Aussicht genommenen Flächen für die Ausweisung eines neuen Saisonparkplatzes nur oberflächlich untersucht worden, die exakten Gutachten müssen noch erstellt werden und erst dann kann eine objektive Bewertung vorgenommen werden. Die Gewerbetreibenden in Kalifornien wünschen sich eine Verbesserung der Parkplatzsituation. Die vorhandenen Parkplätze südlich des Kapellenweg und rechtsseitig der K 15 sind nicht umsetzbar und deshalb müssen die anderen Optionen nun geprüft werden.

Ausschussvorsitzender Cordts führt aus, dass dieses Thema schon seit vielen Jahren diskutiert wird. Wenn die Eigentümer sich bereit erklären, Flächen zur Verfügung zu stellen, dann sollte es nun auch losgehen, im Haushalt sind die Kosten ebenfalls schon lange bereitgestellt. Die Infrastruktur im Ortsteil Kalifornien muss verbessert werden. Nachdem die nördlich des Kapellenweges und linksseitig der K 15 in Aussicht genommene Fläche so kritisch gesehen wurden, gibt es jetzt eine Alternativfläche, die auch entsprechend begutachtet und bewertet werden sollte. Kalifornien braucht dringendst Parkplätze !

Herr Bünning erklärt, dass er sich unverstanden fühlt. Deshalb macht er noch einmal ganz deutlich, dass es bei den Gewerbetreibenden um deren Existenz geht. Die Gemeinde hat dementsprechend eine Verpflichtung, zu helfen.

Herr Winkler spricht daraufhin die Fläche rechtsseitig der Kreisstraße und südlich der Kreuzung Kapellenweg / K 15 an. Diese Fläche war früher eine Müllkippe. Auch wenn sie heute im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes liegt, sollte versucht werden, sie aus dem Landschaftsschutz zu entlassen, in anderen Fällen ist dies auch schon geschehen. Herr Kühle erklärt dazu, dass es bereits Vorgespräche mit der unteren Naturschutzbehörde gegeben hat und diese erklärt haben, dass eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz nicht

möglich ist. Außerdem würde eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz einen stark erhöhten Ausgleichsbedarf nach sich ziehen. Die Fläche nördlich davon ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, was die Planung wesentlich vereinfacht. Frau Thomsen spricht ihr Unverständnis dazu aus, dass eine Fläche, die früher Müllkippe war, heute naturschutzfachlich wertvoller sein soll.

Frau Klein führt aus, dass schon viele Planungen an ungeeigneter Stelle durchgeführt und umgesetzt wurden. Die langjährige Diskussion zu diesem Thema zeigt, dass die Fakten noch nicht ausgereift sind. Sie bittet, dass Thema noch einmal in den Fraktionen beraten zu lassen und in der Zwischenzeit auch die Fläche zu prüfen, die derzeit im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass heute kein Beschluss über die Planung gefasst werden soll. Es sollten lediglich weitere Untersuchungen angestellt und Vorschläge unterbreitet werden. Er formuliert daraufhin den folgenden Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Vorbereitung der Sitzung des Planungsausschusses im Oktober 2015, die Fläche rechtsseitig der K 15 und nördlich der Kreuzung Kapellenweg / K 15 näher zu untersuchen und bewerten zu lassen. Mit den Eigentümern sind entsprechende Verhandlungen zu führen. Hinsichtlich der Fläche rechtsseitig der K 15 und südlich der Kreuzung Kapellenweg / K 15 sind Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön zu führen, in wie weit eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet für die Einrichtung eines Saisonparkplatzes für ca. 100 PKW möglich ist.

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

**TO-Punkt 6: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet "Spielplatz Harderkoppel, zwischen Harderkoppel 17 und Georg-Thorn-Straße 22" hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: SCHÖN/BV/688/2015**

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass die Planunterlagen und die Abwägungstabelle zu diesem Tagesordnungspunkt mit der Einladung versandt wurden. Herr Dr. Becker hat die Abwägungsvorschläge zu den Anregungen der Privatperson 2 geprüft und eine kleine Änderung vorgenommen, die auch allen Ausschussmitgliedern vorliegt. Nun geht es darum, den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zu fassen.

Herr Kühle erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation die Planunterlagen und die Abwägungsvorschläge zu den im Offenlegungsverfahren vorgetragenen Anregungen ausführlich. Die Träger öffentlicher Belange haben keine schwerwiegenden Anregungen vorgetragen, sodass Herr Kühle insbesondere auf die privaten Anregungen eingeht. Im Ergebnis der Abwägung muss die Planung in einem Punkt angepasst werden. So wird in der Planung vom ehemaligen Spielplatz gesprochen, während in der Anregung darauf hingewiesen wird, dass es sich um einen vorhandenen Spielplatz handelt. Diese redaktionelle Änderung führt jedoch nicht dazu, dass die Planung noch einmal erneut öffentlich ausgelegt werden muss. Weiter wurde vorgetragen, dass befürchtet wird, dass durch die Bautätigkeit Schäden am Bestandsgebäude entstehen könnten. Dieser Punkt kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Herr Kühle schlägt jedoch vor, im Grundstückskaufvertrag aufzunehmen, dass vor Beginn der Arbeiten ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt wird.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich bei Herrn Kühle. Fragen ergeben sich zum Vortrag von Herrn Kühle nicht.

Beschluss:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen den vorliegenden Abwägungsvorschlägen entsprechend abzuwägen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitzuteilen.
2. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den vorliegenden bzw. aufgrund der vorangegangenen Abwägung noch zu überarbeitenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet „Spielplatz Harderkoppel, zwischen Harderkoppel 17 und Georg-Thorn-Straße 22“ zu beschließen (Satzungsbeschluss). Die Begründung zum Bebauungsplan wird in der vorliegenden bzw. aufgrund der vorangegangenen Abwägung noch zu überarbeitenden Fassung gebilligt. Der Beschluss über den Bebauungsplan ist im Probsteier Herold bekanntzumachen.

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

TO-Punkt 7: Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet "Alter Bauhof, Große Mühlenstraße 41" hier: Vorstellung eines Baukonzeptes

Ausschussvorsitzender Cordts teilt mit, dass es einen Investor für das Gelände des alten Bauhofs gibt und ein erstes Baukonzept bereits vorgestellt wurde. Dieses Konzept ist nun noch einmal überarbeitet worden und soll nun vorgestellt werden.

Herr Kühle erläutert die Planunterlagen daraufhin ausführlich anhand einer Powerpoint-Präsentation. Er führt aus, dass die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Wohnfläche dargestellt ist und der Bebauungsplan deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden kann. Einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht bedarf es deshalb nicht. Allerdings hat Frau Franke als Landschaftsarchitektin doch eine Bewertung des vorhandenen Baumbestandes und der Grünanlagen vorgenommen. Der erste Entwurf musste allein aus dem Grunde noch einmal überarbeitet werden, die Gebäude und Parkplatzflächen reichten zu dicht an die Baumkronen heran. Eine Tiefgarage wird es allein aus Kostengründen nicht geben, dafür müssen jedoch zwischen 50 und 55 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden. Die ersten zwei Gebäude an der Großen Mühlenstraße sollen mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet werden, die beiden Gebäude im hinteren Grundstücksbereich sollen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten. Der Investor hätte gern eine großzügige Baugrenzenfestsetzung, um innerhalb der Baugrenzen flexibel zu sein. Dies wurde von Herrn Kühle jedoch schon zurückgewiesen, weil das nun vorgesehene Baukonzept allein aus städtebaulichen Gründen in dem Bereich eine zu große Bedeutung hat. Die Baugrenzen sind daher als Baufenster ziemlich eng um die geplanten Gebäude herum festgesetzt worden. Die Baugrenzen dürfen jedoch für Balkone und Loggien überschritten werden. Die Wegefläche am östlichen Rand des Grundstücks „Hühnerstieg“ wurde im Norden gekappt und die Fußwegverbindung

über das Grundstück geführt. Die im Osten angeordneten Gebäude konnten somit noch ein Stück versetzt werden, die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. In die Planung muss jedoch noch ein entsprechendes Überwegungsrecht eingetragen werden. Die zugelassene Höhe der Gebäude ist auf NN bezogen, weil dies bei digitaler Einmessung heute exakt überprüft werden kann. Auf die Festsetzung einer Dachform hat Herr Kühle verzichtet, weil durch die Anzahl der Vollgeschosse und die festgesetzte Höhe kein großer Spielraum für Dachformen besteht. Voraussichtlich werden die Gebäude Flachdächer bzw. Pult- oder Satteldächer mit einer ganz geringen Dachneigung erhalten. Zu den textlichen Festsetzungen erklärt Herr Kühle, dass die Zulassung von Photovoltaikanlagen noch aufgenommen werden muss. Die Dacheindeckung und Fassadengestaltung muss ebenfalls noch abschließend entschieden werden. Der Vorschlag von Herrn Kühle richtet sich an dem in Schönberg vorhandenen Baubestand aus. Sollte es hierzu noch Änderungswünsche geben, müssten diese bis zur Sitzung im Oktober vorliegen. Außerdem spricht Herr Kühle an, dass im Textteil der Planung auf eine DIN-Norm hingewiesen wird. Die DIN muss dementsprechend während der öffentlichen Auslegung der Planung im Amt vorgehalten werden.

Bürgermeister Osbahr weist darauf hin, dass der Hühnerstieg nicht komplett wegfällt, sondern nur im Bereich des Grundstücks vom alten Bauhof. Das bedeutet für die Gemeinde auch einen geringeren Pflegeaufwand.

Ausschussvorsitzender Cordts regt an, dass die Dachflächen als „Gründächer“ festgesetzt werden sollten. Des Weiteren bittet er darüber nachzudenken, ob der „Hühnerstieg“ wirklich für den Bereich „Alter Bauhof“ wegfallen sollte.

Herr Schimmer fragt sodann nach der gesamt zu versiegelnden Fläche des alten Bauhofs. Herr Kühle erläutert diese anhand eines Planes, durch die Anzahl der Parkplätze wird natürlich eine relativ große Fläche versiegelt. Es verbleiben aber noch Grün- und Freiflächen und die zulässige Obergrenze gemäß der Baunutzungsverordnung wird nicht überschritten.

Herr Lüken spricht noch einmal die Verlegung des Hühnerstieg an. Diese sollte auch vertraglich gesichert werden. Bürgermeister Osbahr erklärt, dass die Absicherung der Wegefläche in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen wird.

Herr Winkler fragt, ob die Zulassung von Photovoltaikanlagen und die Festsetzung eines Gründaches nicht einen Widerspruch bildet. Herr Kühle führt hierzu aus, dass nach seiner Kenntnis beides zusammen technisch möglich ist. Die zwingende Festsetzung eines Gründaches kann zwar festgesetzt werden, muss es aber nicht. Hier sollte zunächst noch einmal geprüft werden, ob Photovoltaikanlagen auch tatsächlich auf Gründächern möglich sind.

Herr Malchau bedankt sich beim Ausschussvorsitzenden, dass dieser das Thema „Gründächer“ angesprochen hat, sonst hätte Herr Malchau dies getan. Weiter spricht Herr Malchau noch einmal die zu versiegelnden Flächen an. Herr Kühle erklärt, dass die auf dem Plan in grau dargestellten Wegeflächen gepflastert werden, weil sie barrierefrei sein sollen. Auf wassergebundenen Flächen gibt es Probleme für ältere Menschen mit Rollator.

Frau Klein sieht die Planung gut vorangehen. Erforderlich ist dann ja noch der Abriss der bestehenden Gebäude. Sie fragt, wann der Umzug des Bauhofs geplant ist. Bürgermeister Osbahr führt hierzu aus, dass in den nächsten Tagen diesbezüglich eine Baubesprechung stattfinden wird. Der Umzug muss im laufenden Betrieb erfolgen, er wird deshalb mehr Zeit in Anspruch nehmen, als geplant. Der Investor will jedoch erst im nächsten Jahr beginnen und der Umzug sollte bis zum Ende des Jahres, spätestens in den ersten zwei Monaten des nächsten Jahres abgeschlossen sein.

Ausschussvorsitzender Cordts hält den Investor für sehr zugänglich, er ist sich sicher, dass diese Probleme einvernehmlich gelöst werden können. Sodann bedankt sich Herr Cordts bei

Herrn Kühle und verabschiedet ihn. Der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss soll in der Sitzung des Planungsausschusses am 13. Oktober gefasst werden.

TO-Punkt 8: Bekanntgaben und Anfragen

Herr Winkler weist auf die Diskussion zu den Saisonparkplätzen hin. Auch die Erneuerung der Strandeingangsbereiche ist jedoch wichtig. Er fragt, ob das Verfahren ruht oder wann es weitergehen soll. Bürgermeister Osbahr erklärt, dass er gemäß der Beschlusslage eine abgespeckte Version entwickeln soll. Er hält es für sinnvoll, das Thema in die Entwicklung des Tourismus- und Ortsentwicklungskonzeptes zu integrieren. Die Umsetzung ist sicher sehr wichtig, aber die Gemeinde bearbeitet gerade viele Projekte parallel, alles geht jedoch nicht gleichzeitig, weil dafür die Kapazitäten fehlen.

Ausschussvorsitzender Cordts ist auch der Auffassung, dass sich zunächst die Büros vorstellen sollen und dann in gemeinsamer Abstimmung Prioritäten festgelegt werden. Bürgermeister Osbahr ergänzt, dass auch er in einer der nächsten Sitzungen seine Prioritäten vorstellen wird.

gesehen:

Cordts
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor –

Osbahr
- Bürgermeister –