



Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg
(SCHÖN/PLA/08/2017) vom 19.09.2017

Anwesend:

Bürgermeister/in

Herr Peter Kokocinski

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 Klaus Stelck

Sachkundige/r

Frau Sabine Franke, Landschaftsarchitektin

Dr. Heisel

Herr Hinz

Herr Jörg Matthies

Frau Sandra Zimmermann

Gäste

Herr Bernd Carstensen

Herr Peter Ehlers

Herr Hans-Hermann Malchau

Herr Henner Meckel

Abwesend:

Mitglieder

Herr Wolfgang Mainz

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 22:15 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.

Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor, diese 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 Sitzungen des Planungsausschusses vom 20.06.2017 und vom 18.07.2017 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Gebiet " SCHÖN/BV/194/2017
5. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet " SCHÖN/BV/195/2017
6. 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 im nicht öffentlichen Teil zu beratenden Tagesordnungspunkte genehmigt.

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

TO-Punkt 2: Einwohnerfragestunde

Herr Bahnsen verweist auf den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 hat er beantragt, die Baufenster auf seinem Grundstück verschieben zu können. Dafür müsste das Flurstück 41/7 aus dem B-Plan 17 herausgelöst und dem Bebauungsplan 56 zugeordnet werden. Herr Bahnsen fragt, ob seinem Antrag mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 entsprochen wird. Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass heute lediglich der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 gefasst wird. Im Rahmen des Planverfahrens haben die Bürgerinnen und Bürger auch wieder die Möglichkeit Anregungen zu der Planung abzugeben. Die Gemeinde wird sich dann auch noch einmal mit diesem Thema befassen, das Ergebnis bleibt jedoch noch offen.

TO-Punkt 3: Niederschrift der Sitzungen des Planungsausschusses vom 20.06.2017 und vom 18.07.2017 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen zu den Niederschriften vom 20.06.2017 und 18.07.2017 vorgetragen, damit sind die Niederschriften genehmigt. Ausschussvorsitzender Cordts gibt sodann die im jeweiligen nichtöffentlichen Teil der Sitzungen gefassten Beschlüsse bekannt.

**TO-Punkt 4: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Gebiet "südlich des Kleingartengeländes hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50"
Vorlage: SCHÖN/BV/194/2017**

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass die Gemeinde von Ende 2015 bis Ende 2016 ein Ortsentwicklungskonzept erstellt hat. Das Konzept wurde Anfang 2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Im Rahmen der Konzepterstellung wurden mehrere Flächen, die sich für eine Wohnbauentwicklung eignen, untersucht. Im Ergebnis wurde die Priorität auf die nun in Aussicht genommene Fläche hinter den Kleingärten gelegt. Es geht heute um den Einstieg in die Planung. Nach einer Vorberatung soll dazu der erste Entwurf des Bebauungsplanes vorgestellt werden.

Bürgermeister Kokocinski ergänzt die Ausführungen von Ausschussvorsitzenden Cordts. Das Interesse, in Schönberg zu wohnen, ist sehr groß. Zurzeit gibt es kaum noch Wohnraum zu mieten oder zu erwerben und auch im Neubaugebiet an der Strandstraße stehen keine Grundstücke mehr zum Verkauf. Mit der Entwicklung eines neuen Baugebiets hinter den Kleingärten soll der große Bedarf nun gedeckt werden. Dabei müssen jedoch auch die verschiedenen Interessen berücksichtigt werden. Neben den klassischen Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser ist insbesondere die Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen eine Herausforderung. Es geht nicht nur darum, neue Menschen nach Schönberg zu holen, auch die jungen Menschen, die in Schönberg aufgewachsen sind, sollen die Möglichkeit erhalten, in Schönberg bleiben zu können. Dazu werden Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte benötigt. Dem Demografie-Wandel entsprechend wird die Bevölkerung immer älter und so werden auch Wohnungen für ältere Menschen gebraucht. Auch diese Wohnungen müssen bezahlbar und möglichst barrierefrei sein und in dem Zusammenhang spielt dann auch das betreute Wohnen eine immer größere Rolle. Der Mittelpunkt Schönbergs hat sich in den letzten Jahrzehnten vom Marktplatz bei der Kirche in Richtung der Bahnhofstraße verschoben. Das neue Baugebiet liegt damit sehr zentral. Zu Fuß oder mit dem Rad können von dort sowohl der Ortskern als auch der Bahnhof schnell erreicht werden.

Ausschussvorsitzender Cordts bittet sodann Frau Franke als Landschaftsarchitektin, Herrn Dr. Heisel als Stadtplaner und Herrn Hinz als Verkehrs- und Lärmschutzgutachter den ersten Entwurf des Bebauungsplanes vorzustellen. Er weist darauf hin, dass es um erste Ideen der Planung geht und die Inhalte noch durchaus geändert werden können. Der Gemeinde geht es jedoch darum, die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig zu informieren und dadurch ein hohes Maß an Offenheit und Transparenz zu bieten.

Zunächst erläutert Herr Hinz anhand einer Präsentation die möglichen verkehrlichen Anbindungen an das neue Baugebiet. Es wurde eine Verkehrszählung am 13.07.2017 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Bereiche Bahnhofstraße, Kuhlenkamp und Rauher Berg eine mittlere Auslastung ausweisen. Ein gesonderter Linksabbieger in das neue Baugebiet wird damit nicht erforderlich. Die HAUPTerschließung des Neubaugebietes ist über einen Anbindungspunkt vom Kuhlenkamp bei der katholischen Kirche möglich. Die HAUPTerschließung könnte als Sammelstraße entlang des westlichen Randes mit beidseitigem Gehweg und Parkraum angelegt werden. Die Anliegerstraße in Ost-West-Richtung könnte mit einem Gehweg und die übrigen Anliegerweg in Nord-Süd-Richtung als verkehrsberuhigte Bereiche angelegt werden. Weitere Anbindungen wären über den Rosenweg oder die Straße „Am alten Bahnhof“ denkbar. Das wäre insbesondere für den Fall von Bedeutung, wenn aufgrund einer Baustelle oder eines Unfalls die HAUPTerschließung gesperrt wäre. Fußläufige Anbindungen sollten zum Erreichen des ÖPNV im Kuhlenkamp, des Bahnhofs, der Nahversorgung und des Ortszentrums eingerichtet werden.

Dr. Heisel erläutert sodann anhand einer Präsentation das erste Vorkonzept des Bebauungsplanes. Das Gebiet stellt eine Hanglage dar, die sehr attraktiv ist und auch später wahrnehmbar bleiben sollte. Die verschiedenen Haustypen sollten daher aufsteigend vom tiefsten Punkt mit Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss über Doppel- und Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen bis zum höchsten Punkt mit dem Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen angeordnet werden. Herr Dr. Heisel zeigt vier verschiedene Erschließungsmöglichkeiten auf und erläutert die einzelnen Vor- und Nachteile der Alternativen. Im Ergebnis empfiehlt er die Variante D mit einer HAUPTerschließung von der katholischen Kirche. Im Gebiet sollte eine Ringerschließung erfolgen, wobei die Straßen parallel zu den Höhenlinien verlaufen. Dadurch entwickelt sich auch eine Quartiersbildung mit jeweils vier bis fünf gegenüberliegenden Gebäuden. Zur Eingrünung sollten Bäume als Straßenbegleitgrün gepflanzt werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist eine größere Grünfläche als Parkanlage angedacht. Weiterhin ist ein breites grünes Band mit Fußweg durch das gesamte Gebiet angedacht. Aufgrund der Höhenentwicklung sind Serpentinaen eingeplant, damit auch ältere Menschen mit Rollator oder Mütter mit Kinderwagen keine Probleme bekommen, den nicht unbeachtlichen Höhenunterschied zu überwinden. Durch die Nähe zur Bahnlinie ist im Süden und Osten des Gebietes ein Lärmschutzwall vorgesehen. Wie dieser ausgestaltet werden muss, wird sich aus dem noch anzufertigenden Lärmschutzgutachten ergeben. Im Westen des Gebietes sollte am tiefsten Punkt ein Regenrückhaltebecken vorgesehen werden. Eine Kita ist im Westen an der HAUPTerschließungsstraße vorgesehen. Es werden Kinder sowohl aus dem Gebiet heraus als auch von außerhalb kommen. Mit einer Schleife von der HAUPTerschließungsstraße können die Eltern ihre Kinder dann störungsfrei zur Kita bringen und abholen.

Abschließend stellt Frau Franke den naturschutzfachlichen Teil der Planung anhand einer Präsentation dar. Im Bestand weist sie auf den Knick im Süden sowie die Großbäume im Einfahrtbereich bei der katholischen Kirche hin. Im Einfahrtbereich müssten die Pappeln entfernt werden. Der Landschaftsplan der Gemeinde sieht bereits eine wohnbauliche Entwicklung vor, allerdings ist innerhalb des Gebietes eine Fläche für eine Waldentwicklung vorgesehen. Die Abweichung von dieser Planung muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens begründet werden. Die Schönberger Au fließt als übergeordnetes Gewässer am westlichen Rand des Neubaugebietes. Entlang des Ufers gibt es hier ein Erosionsrisiko, dem mit einer entsprechenden Bepflanzung entgegengewirkt werden sollte. Die geplante Grünachse durch das Gebiet benötigt eine Breite von mindestens 20 m. Diese Breite ist allein schon wegen der geplanten Serpentinaen erforderlich. Der im Süden des Gebietes liegende Knick wäre nach Anlage eines Lärmschutzwalles zu ersetzen. Auch wenn die Bepflanzung erhalten bleibt, wird der gesetzlich geschützte Knick nicht mehr als solcher anerkannt. Abschließend erklärt Frau Franke, dass sich die Gemeinde Gedanken zu einer gedrosselten Regenwasserbeseitigung machen sollte. Der Höhenunterschied beträgt ca. 10 m, sodass bei starkem Regen eine ganz erhebliche Menge an Regenwasser in kurzer Zeit und sehr großer

Geschwindigkeit am tiefsten Punkt ankommt. Eine Lösung könnte z.B. ein Treppensystem sein.

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich bei den Planern für die sehr ausführlichen und leicht verständlichen Vorstellungen. Das Thema ist sehr komplex und es gibt auch einige sensible Punkte, die noch abzuarbeiten sind.

Bürgermeister Kokocinski sieht das kommende Planverfahren als offenen Prozess, bei dem möglichst alle mitgenommen werden sollen. Auch die Abwasserbeseitigung wird noch eine Herausforderung sein, die der Ortsentwässerungsbetrieb intensiv begleiten muss. Zu den geplanten Mehrfamilienhäusern regt er an, dass hier ggf. auch mal zwei Mehrfamilienhäuser aneinander stehen können, um keine rein quadratischen Blöcke zu haben. Eine Kita muss zwangsweise in dem Gebiet untergebracht werden, die Kita-Plätze reichen schon heute nicht aus. Eine weitere Frage, die noch zu klären wäre, ist die Energieversorgung. Vielleicht könnte ein geschlossenes System mit einem Blockheizkraftwerk entstehen.

Nachdem Ausschussvorsitzender Cordts erwähnt, dass der Umweltbeirat in die Planung einzubinden ist, erklärt Herr Keppel, dass ihm insbesondere die „grüne Note“ in der Planung sehr gut gefallen hat. Er fragt, ob im Gebiet auch Parkplätze für Elektroautos mit der Möglichkeit zur Stromversorgung angeboten werden können. Herr Hinz erklärt, dass dies ggf. bei den Mehrfamilienhäusern im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze erfolgen könnte. Bei den Einfamilienhäusern regelt es jeder Eigentümer für sich selbst. Im öffentlichen Bereich sieht er die Notwendigkeit nicht unbedingt. Besser wäre da ein Angebot im Bereich des Nahversorgungszentrums.

Herr Bünning begrüßt die Planung ebenfalls, die verschiedenen Haustypen hat Herr Dr. Heisel modern und optisch ansprechend vorgestellt. Insbesondere gefällt ihm, dass Staffelgeschosse ausgeschlossen werden sollten. Die Mehrfamilienhäuser würde er wegen des Verkehrsaufkommens vielleicht eher im Westen des Gebietes sehen. Herr Dr. Heisel erklärt hierzu, dass der Standort eine Frage der Abwägung ist. Auf der einen Seite steht dieverkehrliche Belastung und auf der anderen Seite die fußläufige Anbindung in den Ort.

Herr Bastian empfindet die Planung als sehr ansprechend. Er fragt, ob die wirtschaftliche Machbarkeit in die Planüberlegungen einbezogen wurde. Herr Dr. Heisel erklärt, dass eine Kostenberechnung noch erstellt werden muss. Durch den Mix zwischen Einzel-, Doppel- und auch Geschosswohnungsbau sollte die Wirtschaftlichkeit aber gegeben sein.

Herr Lüken empfiehlt mit dem Bau einer Kita auch zusätzliches Potential zu schaffen, die vorhandenen Kitas sind bereits ausgelastet.

Herr Stelck sieht die Konzeption schon als weit fortgeschritten an. Viele Punkte sind bereits berücksichtigt. Allerdings hält er den Mix der Wohntypen für nicht bedarfsgerecht. Es müsste doch wesentlich mehr Geschosswohnungsbau eingeplant werden. Die älteren Menschen in der Bevölkerung werden immer mehr und die Anzahl der Personen pro Wohnung wird immer kleiner. In den nächsten Jahren wächst der Bedarf an Wohnungen auf etwa 500 bis 600 Wohnungen und das bei der gleichen Bevölkerungszahl. Herr Dr. Heisel erklärt, dass der vorgestellte Plan nur ein Vorschlag ist und selbstverständlich noch angepasst werden kann. In seinem Entwurf sind 84 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, 80 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 24 Wohneinheiten in Doppelhäusern und 31 Wohneinheiten in Reihenhäusern angedacht.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass der Faktencheck hierzu noch kommen wird. Jetzt sollte der Bürgermeister zunächst Gespräche mit dem Erschließler und den Anliegern vom Rosenweg und Am Alten Bahnhof führen. Ein geschätzter Zeitablauf des Verfahrens wurde bereits erstellt und verteilt.

Herr Hirt führt aus, dass der Wohntypenmix für ihn sehr gut gelungen ist. Schönberg muss wirtschaftlich denken und deshalb ist es wichtig, auch junge Familien nach Schönberg zu bekommen. Die jungen, berufstätigen Menschen sorgen letztlich für einen großen Anteil an Steuereinnahmen in Schönberg.

Ausschussvorsitzender Cordts bitte sodann um Abstimmung zu den folgend aufgeführten Rahmenbedingungen.

Beschluss:

1. Die Erschließung des Gebietes soll auf Basis des vorgestellten Entwurfs weiterverfolgt werden.
2. Die Standorte für die Mehrfamilienhäuser müssen noch abschließend beraten werden.
3. Der Mix an Haustypen muss ebenfalls noch abschließend beraten werden.
4. Die Grünstrukturen sollen auf Grundlage des vorgestellten Entwurfs verfeinert werden.

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

Ausschussvorsitzender Cordts bedankt sich bei den Planern und verabschiedet sie.

TO-Punkt 5: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet "östlich der Grundstücke Allensteiner Weg, südlich des Landesschutzdeiches, westlich des Sonnenweges und nördlich der Rethberdau in der Ortslage Brasilien"
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: SCHÖN/BV/195/2017

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 allgemein bekannt ist, die Verwaltungsvorlage zu diesem Punkt liegt vor. Der Kernpunkt liegt darin, dass das festgesetzte Wochenendhausgebiet nicht mehr als solches genutzt wird. Die Bauaufsichtsbehörde des Kreise Plön ist zwischenzeitlich bereits aktiv geworden. Es hat daraufhin ein Gespräch mit der Interessengemeinschaft Brasilien gegeben. Von 47 Häusern in dem Gebiet werden 35 als Ferienhäuser, 7 als Wohnhäuser, 2 zur dauerhaften Vermietung und nur 3 als Wochenendhäuser genutzt. Viele Häuser werden bereits seit Rechtskraft der Satzung baurechtswidrig genutzt. Allerdings muss dazu gesagt werden, dass auch die Genehmigungslage nicht immer eindeutig war. So wurden sowohl Wochenendhäuser, als auch Ferienhäuser und sogar Wohnhäuser baugenehmigt. Es spricht nun vieles dafür, die Planung an die Realität anzupassen, auch wenn es widerstrebt, weil der Bebauungsplan schließlich eine Satzung ist. Sollte eine Planung nicht durchgeführt werden, würde der Kreis Plön die Baurechtsverstöße verfolgen.

Bürgermeister Kokocinski ergänzt, dass bei diesem Gebiet die tatsächliche Nutzung schon seit Jahren nicht mehr mit der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung übereinstimmt. Wie Herr Cordts bereits ausgeführt hat, wurde in dem Gespräch mit der Interessengemeinschaft Brasilien aufgezeigt, dass die überwiegende Zahl der Wochenendhäuser tatsächlich als Ferienhäuser mit gewerblicher Vermietung genutzt werden. Gerade als Tourismusgemeinde macht es nun Sinn, den Bebauungsplan insbesondere in Bezug auf die Nutzung an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Herr Hirt erklärt, dass es schon weh tut, dass die Satzung nicht befolgt wurde, allerdings verändert sich Schönberg gerade im Bereich des Tourismus und so sollte sie diesen Veränderungen nun nicht entgegenstehen.

Auch Herrn Bünning geht es gegen den Strich, dass der Bebauungsplan nicht eingehalten wurde. Aber auch er ist der Meinung, dass die heutige Sachlage eine Planung rechtfertigt. Von Bedeutung für die neue Planung ist jedoch, dass ein Nutzungs- und Betreiberkonzept mit den Vermarktungsunternehmen geschlossen wird. Weiterhin sollte im Rahmen des Planverfahrens die Verkehrssituation im Seesternweg geprüft werden, damit Kalifornien ggf. eine zweite Ausfahrt bekommen kann.

Herr Stelck weist darauf hin, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erst 2001 in Kraft getreten ist. Wenn nun durch eine Planung die Baurechtsverstöße legalisiert werden sollen, dann sollte darauf geachtet werden, dass nur touristische Nutzungen wie z.B. Ferienhäuser zugelassen werden, weiteres Dauerwohnen sollte verhindert werden.

Ausschussvorsitzender Cordts erklärt, dass der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits in den 80-er Jahren aufgestellt wurde. Die einzelnen Festsetzungen der neuen Planung müssen noch geprüft werden. Zunächst geht es nur um den Aufstellungsbeschluss.

Beschluss:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss für eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 zu fassen mit dem Ziel, die tatsächlich vorhandene Ferienhausnutzung von derzeit 35 Häusern zu legalisieren. Im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens ist zu prüfen und zu entscheiden, ob ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ nach § 10 Baunutzungsverordnung oder ein Sondergebiet „Gewerblicher Tourismus und Wohnen“ nach § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird. Insbesondere ist weiterhin im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens zu prüfen und zu entscheiden, ob die maximal überbaubare Fläche von derzeit 60 qm angehoben wird.
2. Der Planungsauftrag für die Durchführung des Planverfahrens wird dem Planungsbüro B2K, Herrn Kühle, erteilt.
3. Mit der „Initiative Brasilien“ ist ein Planungsvertrag zur Erstattung der Planungskosten abzuschließen.

Stimmberechtigte: 8			
Ja-Stimmen: 7	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 1	Befangen: 0

Auf Anfrage von Herrn Lüken erklärt Herr Griesbach, dass die Ahndung der Baurechtsverstöße durch den Kreis Plön bis zum Abschluss des Planverfahrens ruht.

TO-Punkt 6: Bekanntgaben und Anfragen

Bürgermeister Kokocinski teilt mit, dass am 01. November ab 19:00 Uhr eine Bürgerinfoveranstaltung zum Planungsstand der Reaktivierung der Bahnlinie Kiel – Schönberg stattfindet. Er bittet um rege Beteiligung, ein Flugblatt wird dazu noch verteilt.

gesehen:

Cordts
- Ausschussvorsitzender -

Griesbach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor -

Peter A. Kokocinski
- Bürgermeister -