



Niederschrift

über die Einwohnerversammlung der Gemeinde Schönberg (SCHÖN/EV/01/2026) vom
25.02.2026

Anwesend:

Bürgermeister/in

Herr Peter A. Kokocinski

Bürgervorsteher/in

Frau Christine Nebendahl

Mitglieder

Herr Jürgen Cordts

Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss-
vorsitzender

Sachkundige/r

Herr Dr. Stefan Greuner-Pönicke

Herr Michael Hinz

Herr Stefan Keller

Herr Dipl.Ing. Oliver Kühle

Herr Jan Reimers

Herr Johannes Richter

Herr Jan Schulz

BBS-Umwelt GmbH (Artenschutz)

Wasser- und Verkehrs- Konto GmbH (Schall-
schutz)

Ingenieurberatung HAUCK GmbH (Entwässer-
ungsplanung)

B2K Kühle-Koerner PartG mbH (Stadtpla-
nung)

HANSE Build GmbH (Projektbeauftragter)

Richter Baustoffe GmbH (Vorhabenträger)

BSP Architekten BDA (Hochbauplanung)

Protokollführer/in

Herr Jan-Niklas Lage

Abwesend:

Beginn: 19:01 Uhr

Ende 21:29 Uhr

Ort, Raum: 24217 Schönberg, Knüll 2, Restaurant u. Hotel "Villa
Tripaldi"

Tagesordnung:

Vorlagennummer:

- öffentliche Sitzung -

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 für das Gebiet "südöstlich der Kleingärten, südlich des 'Probsteier Einkaufszentrum', westlich der Bahnhofstraße und nördlich des Rosenwegs"; hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

3. Verschiedenes

- öffentliche Sitzung -

TO-Punkt 1: Eröffnung und Begrüßung

Die Bürgervorsteherin und der Bürgermeister eröffnen die Versammlung und begrüßen alle Anwesenden.

Nach Erläuterung der Tagesordnung durch die Bürgervorsteher und Nachfrage, ob es Änderungen oder Ergänzungen zur Tagesordnung gibt, werden keine Wünsche der Einwohnerschaft geäußert.

Der Bürgermeister möchte das mit der Planung weiter forcierte Ziel der Gemeinde hervorheben Wohnungen für Schönberger*innen und die es werden wollen zu schaffen.

Es wurden in den letzten Jahren mehrere Planungsrechte geschaffen, die bisher leider nicht in Gänze ausgeschöpft werden konnten. Daher wird die in Aufstellung befindliche Planung sehr begrüßt.

Der Gemeinde ist sich sehr bewusst, dass bei noch so hohem Bedarf an Wohnraum dennoch die Recht, Wünsche oder auch Sorgen der umliegenden Betroffenen gehört und sorgsam abgewogen werden müssen.

TO-Punkt 2: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 für das Gebiet "südöstlich der Kleingärten, südlich des 'Probsteier Einkaufszentrum', westlich der Bahnhofstraße und nördlich des Rosenwegs"; hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Als erstes erteilt die Bürgervorsteherin Herrn Kühle das Wort.

Herr Kühle präsentiert den Bebauungsplanentwurf und das grundsätzliche Bauleitplanverfahren anhand der anliegenden Präsentation.

Dabei erwähnt er, dass die Gemeinde bewusst von der Möglichkeit, dieses Vorhaben über den vom Bundesgesetzgeber beschlossenen Bauturbo umzusetzen, verzichtet. Dies hätte eine, wie heute stattfindende Bürgerbeteiligung, nicht beinhaltet.

Als nächstes wird Herr Schulz gebeten die Hochbauplanung vorzustellen. Dessen Präsentation ist ebenfalls dem Protokoll angehängt.

Des Weiteren erläutert Herr Greuner-Pönicke den grundsätzlich zu bewertenden Artenschutz. Dabei wird erwähnt, dass bereits einige Untersuchungen vor Ort vorgenommen wurden sind. Allerdings ist noch zu prüfen, ob die vorhandenen Maulseglerkästen bewohnt sind und der Turmfalke tatsächlich dort ansässig ist. Je nach Feststellung werden entsprechende Umsiedlungs- und /oder Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, die im weiteren Verfahren in einem Artenschutzgutachten Bestandteil der Bauleitplanung werden.

Weiterhin präsentiert Herr Keller noch kurz die Entwässerungsthematik anhand seiner anliegenden Präsentation. Dabei wird festgehalten, dass sowohl die Regenwasser- als auch Schmutzwasserbeseitigung ohne Probleme abgeleitet werden können.

Abschließend bittet die Bürgervorsteherin noch Herrn Richter sich als Vorhabenträger vorzustellen.

Herr Richter erläutert, dass er, als Geschäftsführer der Richter Baustoffe GmbH, und die Familie Karstens, als Bekannte Baufirma in der Umgebung, als Vorhabenträger auftreten möchten und auch dauerhaft als Vermieter der entstehenden Gebäude bleiben wollen.

Nachdem alle Planungsbeteiligten Ihren Teil präsentiert und erläutert haben, gibt Frau Nebendahl das Mikro für die Möglichkeit Fragen zu der Planung zu stellen frei.

Als erstes meldet sich Herr Eggo Bracker aus dem Rosenweg mit folgenden Hinweisen und Fragen zu Wort:

1. Aus seiner Sicht widerspricht diese und bereits vorangegangene Planungen dem vor ca. 9 Jahren aufgestellte Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept. Darin sollten weitere Verlagerungen in den Süden des Ortes vermieden werden.
2. Grundsätzlich seien er und weitere Anwohner nicht gegen die Planung. Allerdings sei man gegen die Massivität und Höhe. Es stellt sich die Frage warum bis zu 6 Geschosse zugelassen werden sollen?
Hierzu antwortet Herr Schulz, dass für bezahlbaren Wohnungsbau und die daraus resultierende Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens eine entsprechende Wohnfläche notwendig sei.
3. Nach seinen Informationen seien die Fördertöpfe für den sozialen Wohnungsbau leer und für die nächsten Jahre sollen die Prognosen auch nicht gut aussehen. Daher stellt sich die Frage wie viele Wohnungen auch ohne Förderung gebaut würden?
Hierzu wird erwidert, dass man sich intensiv um Förderungen bemühen wird. Des Weiteren erläutert Herr Richter, dass dieses Vorhaben so auch ohne Förderungen umgesetzt werden soll.
4. Bezüglich der Errichtung von bezahlbaren Wohnungen bezweifelt Herr Bracker, dass dies bei momentanen Baukosten realisiert werden kann. Nach seinen Berechnungen käme eine Kaltmiete von ca. 20€ auf zukünftige Mieter zu.
Herr Schulz kann diese Berechnung so erstmal nicht nachvollziehen und teilt mit, dass zurzeit mit Baukosten von ca. 3.500€ pro Quadratmeter geplant wird. Andere vergleichbare Vorhaben mit Wohngemeinschaften würden einen Mietpreis von ca. 15€ pro Quadratmeter ergeben.

Als nächstes möchte Herr Michael Boldt aus dem Rosenweg folgende Fragen beantwortet haben:

1. Im Schattengutachten wurden die Gebäude beurteilt. Allerdings wurde auch erwähnt, dass die Gebäude mit Gründach und PV errichtet werden sollen. Dabei kommen die Fragen auf, ob die PV-Anlage auch noch in die Verschattungsberechnung einbezogen werden muss und ob ein Gründach mit PV-Anlage überhaupt zusammenpassen.
Herr Kühle beantwortet dies damit, dass Schattengutachten lediglich die Verschattung der Gebäude ohne technische Aufbauten oder ähnlichem zu bewerten sind. Außerdem schließen Gründächer mittlerweile keine PV-Nutzung aus und funktionieren gut zusammen.
2. Wie sollen die Gebäude beheizt werden?
Geplant sind Luft- Wärmepumpen, die so angeordnet werden, dass entsprechende Schallimmissionen eingehalten werden.

3. Durch die Bebauung würde der PKW-Verkehr und der entsprechende Stellplatzbedarf stark erhöht. Aus seiner Sicht kann der geplante Stellplatzschlüssel nicht funktionieren. *Herr Schulz berichtet, dass vergleichbare Vorhaben in Kronshagen sehr gut mit einem ähnlichen Stellplatzschlüssel funktionieren. Es werden definitiv die Stellplätze errichtet die auf die entsprechenden Flächen passen, auch wenn mehrere geförderte Wohnungen gebaut werden bei denen lediglich ein Stellplatzschlüssel von 0,3 mit gefördert würde.*

4. Gibt es Zahlen und Kosten zum geförderten Wohnungsbau? Welchen Bedarf sieht die Gemeinde für Schönberg?
*Der Bürgermeister erwähnt, dass der gesamte Wohnungsbau einen großen Wandel macht, den die Gemeinde für ihre Bedürfnisse lenken möchte. Durch den Bildungsstandort ist die Gemeinde Schönberg bereits ein sehr attraktiver Ort, der weiter ausgebaut werden soll. Die gesamte Infrastruktur des Schulcampus und der Kindergärten ist sehr gut. Sollten größere Bedarfe für Schönberger*innen bestehen, würden Kinder aus den Umlandgemeinden abgelehnt werden müssen. Die Attraktivität um auf das Auto zu verzichten wird durch die Reaktivierung von „Hein Schönberg“ definitiv erhöht. Auch im Ortsentwicklungskonzept wurde bereits der Bedarf des Wohnungsbaus aufgenommen. Genaue Zahlen können allerdings nicht genannt werden.*

5. Die Wohnungsgrößen zielen ja eher auf Singles und Ältere ab. Mehr Menschen bedeuten ja auch einen größeren Druck auf Ärzte. Allerdings ist seit Jahren ja immer wieder zu hören und mitzubekommen, dass Ärzte immer seltener in die ländlichen Räume. Wohin will die Gemeinde sich diesbezüglich entwickeln?
Der Bürgermeister berichtet, dass die Einwohnerzahlen schon länger stagnieren. Für die Größe Schönbergs sei die Versorgung mit Einzelhandel und Ärzten sehr gut bzw. „überversorgt“.

Weiterhin hat Herr Eggo Bracker noch folgende weitere Anregungen und Fragen:

1. Bzgl. seiner zuletzt gestellten Frage/Anregung erläutert Herr Bracker, dass mit Entstehungskosten von 4.000€ pro Quadratmeter gerechnet werden, was ein Mietpreis von 20€ pro Quadratmeter ergeben würde.

2. Es wird erfragt ob der Rosenweg eine private oder öffentliche Straße sei.
Nach Rückfrage beim Ordnungsamt teilt der Bürgermeister mit, dass der Rosenweg öffentlich gewidmet ist. Sollten bei den Bautätigkeiten Schäden entstehen, werden diese vom Vorhabenträger wieder beseitigt werden. Dazu wird vor Abriss bzw. Baubeginn eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

3. Gibt es bereits ein Konzept für den Rückbau bzw. Abriss der bestehenden Gebäude? Es wird dabei aufmerksam gemacht, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit Asbest verbaut wurden ist. Hier besteht die Frage wie die Anwohner und die Umgebung vor Asbeststaub geschützt werden.
Herr Kühle teilt mit, dass dafür Vorschriften der Abfallbeseitigung existieren, die Auflage der Baugenehmigung werden.

4. Das von der Gemeinde aufgestellte „Leitbild 2030“ enthält einen Passus, dass die zukünftige Bebauung orts- und regionaltypisch ausgeführt werden. Die nun vorgestellten Bauten seien weder orts- noch regionaltypisch. Andere Bauten wie z.B. Bahnhofstraße 17/19 seien bis heute nicht genehmigt.
Der Bürgermeister entgegnet, dass das Vorhaben in der Bahnhofstraße genehmigt ist, nur leider noch nicht umgesetzt wurde. Außerdem sollen Mischnutzungen diverser

Wohnbedarfe gerechter ausgewogen werden, weshalb solche wie heute vorgestellten Vorhaben notwendig sind.

Herr Cordts möchte als Vorsitzender des Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss auch einmal verdeutlichen, dass das Vorhaben in der Bahnhofstraße 7 Vollgeschoße plus Staffelgeschoß errichtet werden sollen. Auch diese Planung wurde öffentlich vorgestellt. Bei den damals ca. 200 anwesenden Personen haben 2 Personen Einwende erhoben. Alle restlichen waren grundsätzlich für die Umsetzung des Vorhabens.

Auch im Bebauungsgebiet B-Plan 67 wurde großer Augenmerk auf Geschoßwohnungsbau gelegt. Leider wurden bisher keine Bauwilligen gefunden.

Abschließend betont Herr Cordts, dass alle Gemeindevertreter und Mitglieder des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses sich alle Themen genau angucken und abwägen.

Herr Boldt möchte noch wissen, ob die Mischnutzung mit der Lagerhalle und dem Funkturm mit der Wohnnutzung in einem Wohngebiet passen.

Herr Kühle teilt mit, dass sowohl die Lagerhalle als auch der Funkturm in ein festzusetzendes allgemeines Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung errichtet werden dürfen.

Frau Martina Hahndorf aus dem Rosenweg regt folgendes an und möchte folgende beantwortet werden:

1. Aufgrund persönlicher Umstände muss sie Ihr Grundstück und Gebäude „Rosenweg 2“ verkaufen. Aufgrund der vorgestellten Planung und der damit anstehenden Bautätigkeiten ist der Verkauf sehr erschwert wurden.
2. Der Wohnungsmix ist aus ihrer Sicht für Menschen mit kleinem Einkommen und einem relativ hohen Einkommen. Der Mittelstand wird sich aus ihrer Sicht keiner der Wohnungen leisten können bzw. wird keine Wohnung erhalten können, da kein Wohnberechtigungsschein vorgelegt werden kann.
3. Die Gärten im Rosenweg werden durch die Hochbauten erheblich belastet. Die bestehenden Ruhezone werden nicht mehr existent sein. Diverse Tierarten suchen bereits jetzt neue Reviere. Durch die Wohnungsbauten werden weitere Tiere verscheucht.
4. Auch das Neubaugebiet (B-Plan 67) muss berücksichtigt werden. Den Einzelhausbauungen werden „Klötze“ vorgesetzt.
5. Der Attraktivitätsverlust durch die Planung müsste ihrer Meinung nach entschädigt werden.

Herr Kühle teilt mit, dass höchststrichterlich entschieden wurde, dass es kein Recht auf Unveränderbarkeit der Umgebung gibt. Daher gibt es kein Entschädigungsanspruch.

Herr Mattsson aus der Straße „Am alten Bahnhof“ möchte folgende Fragen beantwortet haben:

1. Wie verläuft die Erschließung der „Tiefgarage“? Wird dafür über den REWE-Parkplatz oder durch die Straße „Am alten Bahnhof“ gefahren werden?
Herr Kühle erläutert, dass die verkehrliche Erschließung über den REWE-Parkplatz erfolgt. Ein entsprechende Ge- und Fahrrecht liegt vor.
2. Wenn die Erschließung nicht über „Am alten Bahnhof“ laufen soll wird erfragt weshalb die Rettungszufahrt zum REWE-Parkplatz dann geöffnet ist.

Der Bürgermeister berichtet, dass die Wiederherstellung des Pollesr, der die Durchfahrt unterbinden soll, schon länger beauftragt wurde und eigentlich schon längst hätte umgesetzt worden sein.

3. Wann wird damit gerechnet mit den Abriss- und Hochbautätigkeiten abgeschlossen zu haben?

Herr Richter kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine genaue Zeitschiene mitteilen. Je nach Planungsverlauf und Genehmigungsphasen wird kein Beginn vor 2027 gesehen. Die Bautätigkeiten werden mit ca. 2 Jahren angesetzt.

Zuletzt hat Frau Hahndorf noch eine Nachfrage.

Aufgrund des bereits ausgeführten geringeren Verkaufserlös für ihr Grundstück möchte sie einen Entschädigungsanspruch gegenüber der Vorhabenträger geklärt haben. *Herr Richter erläutert, dass seit vielen Jahren durch den bis ca. 2010 betriebenen Landhandel und anschließend bis 2017 betriebenen Baustoffhandel mit entsprechen Verkehr mit schweren Fahrzeugen keine Wertminderung der Umgebung gesehen wird.*

TO-Punkt 3: Verschiedenes

Der Bürgermeister möchte auf die am 07.03. anstehende „Aktion saubere Gemeinde“ aufmerksam machen. Ab 10:00 Uhr werden Materialien am Rathaus verteilt. Für eine anschließende Versorgung mit einem kleinen Imbiss ist gesorgt.

Die Bürgervorsteherin bewirbt das Treffen am Weltfrauentag am Sonntag, den 08.03.2026. Treffpunkt ist in der Astrid-Lindgren-Straße im Neubaugebiet (B-Plan 67) um 14:00 Uhr. Anschließend wird zu Kaffee und Kuchen ins Sprüttenhus eingeladen.

Abschließend bedankt sich die Bürgervorsteherin bei allen Teilnehmenden. Man habe Verständnis für die vorgebrachten Bedenken, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

gesehen:

Nebendahl
- Bürgervorsteherin -

Lage
- Protokollführer -

Christian Hasler
- Amtsdirektor -

Kokocinski
- Bürgermeister -