

**Stadt Schwentidental  
Der Bürgermeister**



Beratung erfolgt voraussichtlich:

|               |  |   |
|---------------|--|---|
| Beratungsart: | <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nicht öffentlich |
|---------------|--|---|

|                  |      |          |        |            |
|------------------|------|----------|--------|------------|
| Beschlussvorlage | Nr.: | 004/2017 | Datum: | 30.03.2017 |
|------------------|------|----------|--------|------------|

| Beratungsfolge: |   |  |             |
|-----------------|---|--|-------------|
| Nr.             | - | Stadtvertretung/ Fachausschuss                                     | Sitzungstag |
| 1               |   | Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales                           |             |
| 2               |   | Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften           |             |
| 3               |   | Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen |             |
| 4               | X | Ausschuss für Bauwesen   | 06.04.2017  |
| 5               |   | Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen            | 03.04.2017  |
| 6               | X | Hauptausschuss   | 15.05.2017  |
| 7               | X | Stadtvertretung  | 18.05.2017  |

| Schluss- und Mitzeichnungen: |               |                       |
|------------------------------|---------------|-----------------------|
| gez. Stremlau                | gez. Conrad   | gez. Conrad/Finkeldey |
| Bürgermeister                | Amtsleiter/in | Sachbearbeiter/in     |

**1. TOP:**

**Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“**

**Anlagen:**

Satzungsentwurf  
Übersichtsplan

**2. Sachverhalt und Problemdarstellung:**

Mit Schreiben der Staatskanzlei des Landes Schl.-Holst., Abt. Landesplanung, vom 28.10.2014 wurde gegenüber der Stadt Schwentidental ein landesplanerisches Anpassungsverlangen ausgesprochen mit der Verpflichtung, dass die Stadt Schwentidental ihre Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anpasst.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die SM 195/2014, die SM 008/2017 sowie die Beschlussvorlagen 007/2017.

Durch das Anpassungsverlangen wird der Stadt Schwentidental aufgegeben, ein Bauleitplanverfahren für den Ostseepark durchzuführen, welches das Planungsziel hat, die Einzelhandelsentwicklung durch Anpassung der höchstzulässigen Verkaufsflächen und der Sortimente an die Ziele der Raumordnung angleichen sowie den Inhalt des Anpassungsverlangens umzusetzen.

Das genaue Planungsziel ergibt sich aus der Beschlussvorlage 007/2017 zum Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“. Durch den Änderungsbescheid der Staatskanzlei des Landes Schl.-Holst., Abt. Landesplanung, vom 20.12.2016 einschließlich des Korrekturschreibens vom 12. Januar 2017 (ich verweise in diesem Zusammenhang auf die SM 008/2017) ist zur Sicherung dieser Ziele entsprechend des Anpassungsverlangens eine Veränderungssperre zu erlassen. Dies ist die Vorgabe des OVG Schleswig in seiner Entscheidung vom 14.07.2016 und des Verwaltungsgerichts Schleswig in seinem Urteil vom 14.03.2017.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, sofern ein Beschluss über die Aufstellung eines B-Planes gefasst ist.

Für den Bereich des Ostseeparks wurde das Plansicherungsinstrument der Veränderungssperre in der jüngeren Vergangenheit wie folgt angewandt:

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 14.06.2012 beschlossen, für den in der Aufstellung befindlichen B-Plan 57 für das Gebiet Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark) eine Veränderungssperre zu erlassen. Zur weiteren Sicherung der Planung wurde in der Sitzung am 02.06.2014 die Verlängerung einer Veränderungssperre beschlossen. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.02.2015 wiederum wurde diese Veränderungssperre vor Ablauf der Frist aufgehoben.

Zwei juristische Stellungnahmen als auch das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten kommen zu dem Ergebnis, dass es mit relativ großer Rechtssicherheit möglich ist, aufgrund des neuen B-Planverfahrens mit einem neuen Planungsziel eine „neue“ andere Veränderungssperre nach § 16 Abs.1 BauGB zu erlassen. Das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14.03.2017 bestätigt diese Rechtsauffassung.

Durch die Veränderungssperre soll eine Planung gesichert werden, die dem Anpassungsverlangen der Staatskanzlei des Landes Schl.-Holst. Rechnung trägt. Oberstes Ziel dieser Bauleitplanung ist der Schutz eigener Versorgungsbereiche sowie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte durch die Regelung der Einzelhandelsentwicklung im Wege der Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

Diese Schutzfunktion kann der § 34 Abs. 3 BauGB alleine nicht übernehmen, da diese Regelung nur auf einzelne Vorhaben nicht jedoch auf eine regionale Einzelhandelsentwicklung anzuwenden ist.

Durch den § 34 Abs. 3 BauGB ist gutachterlich nachzuweisen, dass von einem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Eine Reglementierung bzw. Begrenzung und Einschränkung von Einzelhandelsflächen, wie es das landesplanerische Anpassungsverlangen fordert, kann nur durch ein Bauleitplanverfahren verbindlich geregelt werden.

Um der Aufforderung der Staatskanzlei des Landes Schl.-Holst., Abt. Landesplanung, mit dem geänderten Bescheid vom 20.12.2016, einschließlich des Korrekturschreibens vom 12. Januar 2017, gerecht zu werden und das Planungsziel des B-Planes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ zu sichern, wird empfohlen, dieser Aufforderung nachzukommen und die anliegende Satzung über die Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark“ zu erlassen.

### 3. Lösungsvorschlag

- siehe Beschlussempfehlung –

### 4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

**Haushaltsmittel stehen zur Verfügung bei HHSt. 6100.65060.**

### 5. Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss und der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen empfehlen der Stadtvertretung, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den künftigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ ist eine Veränderungssperre zu erlassen.
2. Dem anliegenden Entwurf einer entsprechenden Satzung wird zugestimmt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die beschlossene Satzung unverzüglich bekanntzumachen.

| Abstimmung: |          |               | Kenntnis genommen: | Vertagung: | Keine Abstimmung: |
|-------------|----------|---------------|--------------------|------------|-------------------|
| Dafür:      | Dagegen: | Enthaltungen: |                    |            |                   |
|             |          |               |                    |            |                   |

## **S a t z u n g**

### **der Stadt Schwentinal über die Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 69 für das Gebiet „Kernbereich Ostseepark“**

---

Der Ausschuss für Bauwesen der Stadt Schwentinal hat in seiner Sitzung am 6. April 2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 für das Gebiet „Kernbereich Ostseepark“ gefasst. Zur Sicherstellung der mit dieser Planung verfolgten Ziele wird aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) und nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 18.05.2017 folgende Satzung über eine Veränderungssperre erlassen:

#### **§ 1**

Zur Sicherung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ verfolgten städtebaulichen Ziele wird eine Veränderungssperre erlassen.

Die städtebaulichen Ziele ergeben sich aus dem Inhalt des durch den Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein – Staatskanzlei – erlassenen landesplanerischen Anpassungsverlangens vom 30. Oktober 2014, zum Zeichen StK 331-603.111, geändert durch den Erlass der Landesplanungsbehörde vom 20. Dezember 2016, zum Zeichen StK 331/StK 337, einschließlich des Korrekturschreibens vom 12. Januar 2017, zum Zeichen StK LPW 4 / StK 337-1808/2017.

Oberstes Ziel dieser Bauleitplanung ist der Schutz eigener Versorgungsbereiche sowie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte durch die Regelung der Einzelhandelsentwicklung im Wege der Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

Folgende Kernaussagen ergeben sich aus dem landesplanerischen Anpassungsverlangen:

- a) Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird grundsätzlich ausgeschlossen. Zur Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die Schwentinaler Liste in die Festsetzungen einzubinden, soweit dort alle relevanten Sortimentbereiche – auch der benachbarten zentralen Orte- erfasst sind. In diesem Rahmen können bestandsbezogene Ausnahmen zugelassen werden und gem. des Grundgedankens des § 1 Abs. 10 BauNVO können geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden.

Derartige Regelungen mit Bestandsbezug beziehen sich nur auf die genehmigte tatsächlich und aktuell noch ausgeübte Nutzung. Bei Gebäuden mit Leerstand gilt dieses nur, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung noch Bestandsschutz besteht.

- b) Für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können Ausnahmen für zentrenrelevante Randsortimente (maximal 10 %) der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb und die untergeordneten Verkaufsflächen für einen Tankstellenshop zugelassen werden.

- c) Bei Gebäuden mit Leerstand ist, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung kein Bestandsschutz mehr besteht, zentrenrelevanter Einzelhandel generell auszuschließen.

## **§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte im Maßstab 1:5.000, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.

## **§ 3**

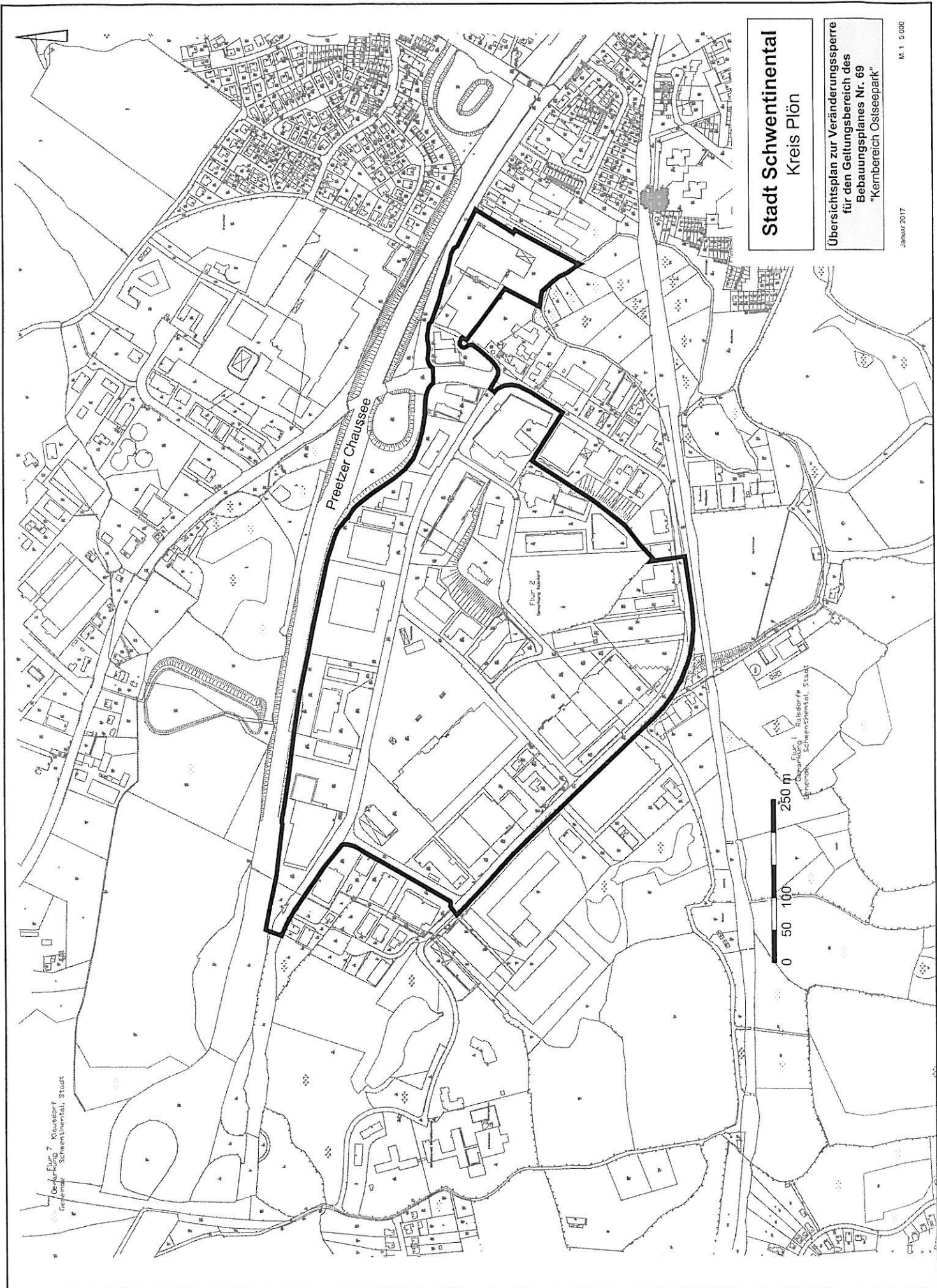
1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne von § 29 Baugesetzbuch (BauGB) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Wenn Ziele der Raumordnung sowie überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB).
3. Vorhaben, die vor In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt wurden, oder von denen die Stadt Schwentimental nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt (§ 14 Abs. 3 BauGB).

## **§ 4**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt spätestens nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. § 17 Baugesetzbuch (BauGB) bleibt unberührt.

Schwentimental, den

Bürgermeister



**Stadt Schwententhal**  
Kreis Plön

Übersichtsplan zur Veränderungssperre  
für den Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 69  
"Kernbereich Ostseepark"

Januar 2017  
M. 1 : 5 000



Ordnungsplan Nr. 1  
Ordnungsplan Nr. 2

Ordnungsplan Nr. 1  
Ordnungsplan Nr. 2