

**Stadt Schwentimental  
Der Bürgermeister**



Beratung erfolgt voraussichtlich:

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

Beschlussvorlage	Nr.:	157/2017	Datum:	23.10.2017
------------------	------	----------	--------	------------

Beratungsfolge:			Sitzungstag
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	
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	09.11.2017
5	x	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	13.11.2017
6		Hauptausschuss	
7		Stadtvertretung	

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

**1. TOP:**

**Neuaufstellung Flächennutzungsplan (F-Plan) für die Stadt Schwentimental hier.: Erste Beratung und Beschluss über Teilergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**2. Sachverhalt und Problemdarstellung:**

In der Sitzung der Stadtvertretung am 30.06.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des F-Planes für die Stadt Schwentimental gefasst, da mit Fusion der ehemaligen Gemeinden Klausdorf und Ralsdorf im Jahr 2008 die gesamte Fläche des Stadtgebiets überplant wird, um eine eindeutige planungsrechtliche und vorbereitende Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt zu haben. Weitere Ausführungen zum Verlauf des Bauleitplanverfahrens sind aus der BV 094/2016 vom 01.07.2016 zu entnehmen.

In Sitzungen des Ausschusses für Umwelt, Verkehr, öffentl. Sicherheit und Kleingartenwesen sowie des Ausschusses für Bauwesen am 12.07.2016 und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen am 13.07.2016 wurde einem Vorentwurf zum F-Plan der Stadt Schwentimental mit dem Stand 12.07.2016 zugestimmt. Zu dem Vorentwurf gehörte ebenso der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung.

Die Vorentwurfspläne waren der BV 094/2016 beigelegt.

Der Vorentwurf wurde für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren in Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Interessierten Bürgerinnen und Bürgern wurde der Vorentwurf in einer Informationsveranstaltung am 14.09.2016 durch die Verwaltung und das Planungsbüro vorgestellt. Anschließend erfolgte die öffentliche Auslegung im Rathaus im Zeitraum vom 19.09. bis zum 04.11.2016. Durch das Instrument der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung besteht die Möglichkeit, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen zu informieren und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Mit Schreiben vom 26.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und gebeten, sich zu den Planungsabsichten der Stadt und dabei insbesondere zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 05.12.2016 zu äußern.

In dem beschlossenen Vorentwurf zur Neuaufstellung des F-Planes der Stadt Schwentinental wurden insgesamt 6 Wohnbauflächen, 2 gemischte Bauflächen sowie 3 gewerbliche Bauflächen neu dargestellt. Die wohnbaulichen Flächen befinden sich vor allem nördlich und südlich der Preetzer Chaussee sowie östlich und westlich des Wasserwerksweges. Die gemischten Bauflächen befinden sich südlich der Preetzer Chaussee und nördlich des Ritzebeker Weges sowie die gewerblichen Bauflächen nördlich der Preetzer Chaussee als östliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Dreikronen nördlich der B76 sowie zur nördlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Wasserwerksweg.

Wesentliche Entwicklungsziele der Planung zur Neuaufstellung des F-Planes sind das bauliche Zusammenwachsen der Stadtteile Raisdorf und Klausdorf, der Verzicht einer baulichen Entwicklung Richtung Landeshauptstadt Kiel und Unterzentrum Preetz, der Erhalt der Grünzäsur entlang der L52 sowie der Erhalt der Grünstrukturen entlang der Schwentine und der Ritzebek .

Die Teilergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden nachfolgend aufgeführt. Hinweis: Es handelt sich hierbei um die wesentlichen Stellungnahmen

## **I. Ergebnisse aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.**

### **1. Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde**

Die Landesplanungsbehörde verweist auf die für die Stadt maßgeblichen Planungen in Form des Regionalplanes und des Landesentwicklungsplanes. Die Stadt Schwentinental ist gem. des Landesentwicklungsplanes als Stadtrandkern 2. Ordnung eingestuft. Dieses entspricht der Zentralitätsfunktion eines ländlichen Zentralortes. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten zentralen Ort (hier das Oberzentrum Kiel) Versorgungsaufgaben wahrnehmen.

Wichtig ist die Aussage aus dem Landesentwicklungsplan, dass Stadtrandkerne zu den Schwerpunkten der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung gehören. Allerdings sind bei neuen Flächenausweisungen neben Bedarfsfragen u.a. die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten zu beachten. Auf Ebene des Landesentwicklungsplanes ist es für Schwentimental u.a. der Bereich der Schwentine, der als landesweite Biotopverbundachse festgelegt ist. Im Regionalplan werden die für Schwentimental gültigen festgesetzten Naturschutzgebiete nachträglich dargestellt sowie die Grünzäsuren festgelegt.

Auch von der Landesplanungsbehörde wird festgestellt, dass die besondere naturräumliche und landschaftliche Situation von Schwentimental dazu führt, dass die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Ortsteile eingeschränkt sind. Da die Stadt Schwentimental zu den Siedlungsschwerpunkten gehört, kann und soll sie über den örtlichen Bedarf hinaus eine wohnbauliche Entwicklung ermöglichen. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aus dem Landesentwicklungsplan ist aus diesem Grunde nicht anzuwenden. Die aus den ausgewerteten Vorausberechnungen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen gezogenen groben Einschätzungen sind aus Sicht der Landesplanung plausibel. Neben dem Umfang des Wohnungsneubaubedarfs hält die Landesplanung mit Blick auf die demografische Veränderung auch die Schaffung eines ausgewogenen Angebotsmix, der auch bezahlbaren Geschosswohnungsbau bzw. seniorengerechten Wohnraum beinhaltet, für wichtig.

Von der Landesplanung wird begrüßt, dass die Stadt Schwentimental sich im Zusammenhang mit den Innenentwicklungspotentialen auch mit den sogenannten „Goldene Hochzeits“- oder „Empty-Nest“-Quartieren befasst hat.

Wie bereits ausgeführt, will die Stadt Schwentimental 6 neue Wohnbauflächen darstellen, auf denen je nach Art der Bebauung ca. 425 bis 550 Wohneinheiten entstehen können.

### **Die Landesplanungsbehörde nimmt zu den einzelnen Wohnbauflächen wie folgt Stellung:**

Die Flächen W1 und W4 werden mit Blick auf ihre städtebaulich integrierbare Lage seitens der Landesplanung mitgetragen. Sie liegen innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse jedoch nicht im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

Gegenüber der Fläche W5 bestehen keine Bedenken. Der Fläche W6 stehen zwar keine landesplanerischen Ziele gegenüber, allerdings erschließt sich der damit erfolgte städtebauliche Ansatz für die Landesplanung nicht.

Die Flächen W2 und W3 liegen außerhalb der Siedlungsachsenabgrenzung und innerhalb des regionalen Grünzuges. Insofern stehen diese Flächen im Konflikt mit Zielen der Raumordnung, da in regionalen Grünzügen nicht planmäßig gesiedelt werden darf.

Nach Auffassung der Landesplanungsbehörde soll das städtebauliche Entwicklungsziel der Stadt Schwentimental, die OT Klausdorf und Raisdorf weiter zusammenwachsen zu lassen, nicht zu Lasten des Natur- und Freiraumschutzes

gehen. Die Landesplanungsbehörde verweist hier im Weiteren auf die noch folgende Stellungnahme der Kreisplanung und teilt mit, dass diese Flächen zurückzunehmen sind.

Gegenüber der neuen gemischten Baufläche M1, die als Puffer zur schutzbedürftigen angrenzenden geplanten Wohnbaufläche W4 dargestellt werden soll, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Fläche M2 wird im Zusammenhang mit der Fläche W3 betrachtet und ist mit Blick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet bzw. regionalem Grünzug zu streichen.

Gegenüber den gewerblichen Bauflächen bestehen aus Sicht der Landesplanung keine grundsätzlichen Bedenken, da alle drei Flächen innerhalb der Achsenabgrenzung des Regionalplanes liegen. Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen G1 und G3 um Erweiterungsflächen bestehender Gewerbegebiete.

Die Darstellung des Ostseeparks in Schwentental als Weißfläche wird aus Sicht der Landesplanung nicht mitgetragen, und es wird auf die noch folgende Stellungnahme des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten verwiesen.

## **2. Stellungnahme des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten (Ref. für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)**

Der Planungsansatz der Stadt Schwentental zur Neuaufstellung des F-Planes wird im Hinblick auf die deutlichen Veränderungen der gesellschaftlichen, der demografischen, der ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Stadtentwicklung ausdrücklich begrüßt.

Im Hinblick auf den Ostseepark sollen die aus Sicht der Stadt möglichen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich herausgearbeitet werden. Auch hier wird einem Ausnehmen aus dem konzeptionellen Ansatz des F-Planes im Sinne einer Weißflächendarstellung nicht zugestimmt.

Aus Sicht des Ministeriums sollte im Hinblick auf den zu erwartenden deutlichen Bevölkerungszuwachs, der für die Region Kiel prognostiziert wurde, die Stadt Schwentental als Stadtrandkern und Schwerpunktort prüfen, ob trotz der Einbettung des Siedlungsraumes in einen äußerst sensiblen Naturraum deutlich weitergehend Flächenpotential für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt bzw. als Alternativflächen benannt werden können, um zeitgerecht Flächen entwickeln zu können.

## **3. Stellungnahme des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten**

Das Ministerium verweist im Zusammenhang mit dem Ostseepark auf das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem B-Pläne aus dem F-Plan zu entwickeln sind. Das bedeutet, dass die grundsätzliche Klärung der Art der baulichen Nutzung durch eine Darstellung der Baufläche im F-Plan daher der verbindlichen Bauleitplanung voranzustellen ist. In diesem Zusammenhang wird auf den Beschluss des Schl.-Holst. Oberverwaltungsgerichtes verwiesen, der im Zusammenhang mit dem landesplanerischen Anpassungsverlangen erging. Der

Anwendungsbereich einer Weißfläche ist auch nach Auffassung des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten nicht erfüllt, so dass darum gebeten wird, die Fläche für den Ostseepark Schwentinental den Zielen der Raumordnung entsprechend mit zu überplanen.

#### **4. Kreis Plön**

Die Kreisplanung verweist auf den Bedarf einer gemeinsamen Grundkonzeption für die Flächennutzung im Rahmen einer einheitlichen Kommune nach der Fusion der vormaligen Gemeinden Klausdorf und Raisdorf. Ebenso wird auf die begrenzte räumliche Entwicklungsmöglichkeit aufgrund der anliegenden Schutzgebiete und naturräumlicher und verkehrlicher Zäsuren verwiesen. Insbesondere im OT Raisdorf legen die Grenzen des Landschaftsschutzes der baulichen Entwicklung enge Grenzen.

Da für die Stadt Schwentinental wegen der Nähe zum Oberzentrum Kiel ein beachtlicher Entwicklungsdruck für Flächen für den Wohnungsbau und für Gewerbe besteht, wird die Initiative eines neuen F-Planes von der Kreisplanung sehr begrüßt. Sehr positiv wird auch die Tatsache bewertet, dass der Flächennutzungsplanung die Erstellung einer Potentialanalyse zur Innenentwicklung vorangestellt wurde.

Insgesamt wird sowohl die Schwerpunktsetzung der Flächenkonzeption als auch die gut aufbereitete Erläuterung und Begründung der Einzelflächen in der Planbegründung begrüßt.

Mit den Flächen W2 und W3 sieht der Planentwurf auch die Inanspruchnahme von Bauflächen in Landschaftsschutzgebieten vor, so dass von der Kreisplanung angeregt wird, diese Darstellung zurückzunehmen, weil die Entwicklung von Bebauung in Schutzbereichen hinein naturschutzfachliche Konflikte begründet. Zum anderen ist aus Sicht der Ortsplanung diese Entwicklung ebenfalls nicht zu befürworten. Die Landschaftsschutzgebiete sichern wesentliche Freiraum- und Erholungsqualitäten im Kreis Plön. Die Schutzgebiete bilden eine überörtliche Struktur mit einem Angebot an unverbauter Landschaft und Erholungsfunktion.

Davon profitieren nicht nur die angrenzenden Wohnlagen, sondern der Landschaftsschutz prägt das Profil des Kreises Plön als Wohn- und Tourismuskreis insgesamt und auch kleinteilige und abschnittsweise Überbauungen stehen diesem übergeordneten Ziel entgegen, so dass die Flächen W2 und W3 zugunsten von Alternativen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes entfallen sollen.

Seitens der Kreisplanung wird angeregt, die Bereitstellung anderer und auch größerer Flächenpotentiale zu erwägen. Dafür kommt aus Sicht der Kreisplanung vorbehaltlich näherer Prüfungen der Bereich im OT Klausdorf nördlich Dorfstraße, östlich der L52, westlich Ruschsehn, südlich Obertsköppler Weg in Frage.

Die Fläche liegt zwar im Wirkungsbereich von Lärmimmissionen, eignet sich aber aus Sicht des Kreises als Siedlungserweiterungsfläche aufgrund der Lage im Stadtraum und der Erschließungsmöglichkeit von der L52 und der Dorfstraße.

Es wird angeregt, die Fläche näher auf ihre Eignung für die Siedlungsentwicklung zu untersuchen und ggfs. in das Planungskonzept mit einzubeziehen.

Da eine Erschließung von der L52 nicht möglich ist und gemäß des Regionalplanes in Verlängerung der L52 eine festgelegte Grünzäsur besteht, wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen, die vorgeschlagene Fläche in die Planungskonzeption aufzunehmen, zumal es eines der Entwicklungsziele der Stadt Schwentental ist, die Grünzäsur entlang der L52 zu erhalten.

Eine weitere Fläche ist aus Sicht des Kreises die Fläche östlich der L52 und nördlich der Unterstkoppel als eine Erweiterung der W6-Fläche. Obwohl die Fläche als Ergebnis aus dem Arbeitskreis nicht weiter entwickelt werden soll, wäre es aufgrund des Wegfalls der W2 und W3 eine gegenüber dem vorliegenden Entwurf weitere Entwicklungsmöglichkeit, die möglicherweise einer erneuten Beratung bedarf. Für diese Fläche wäre eine kleinere als vom Kreis vorgeschlagene Entwicklungsfläche östlich des Knickverlaufs denkbar, da die Erschließung von der Dorfstraße teilweise schon vorhanden ist.

Seitens der Kreisplanung wird weiterhin angeregt zu prüfen, ob auf den Entwicklungsflächen W4 und G2 nicht größere bauliche Entwicklungsflächen untergebracht werden können und die Funktion der Maßnahmenfläche an weniger zentraler Stelle untergebracht werden kann. Aus Sicht der Verwaltung sollte darüber beraten werden, ob anstelle der G2-Fläche eine Wohnbaufläche dargestellt werden soll, um hier die wegfallenden Wohnbauflächen W2 und W3 zu kompensieren.

Darüber hinaus bittet die Kreisplanung noch folgende Punkte zu klären:

- a) Am nördlichen Ende des Fernsichtweges östlich der Freianlage „Obstgarten“ liegt eine landwirtschaftliche Fläche. Hier soll die Einbeziehung dieser Fläche als Wohnbaufläche überprüft werden.

Aufgrund der topografischen Situation wäre eine Erschließung sehr schwierig. Ebenso handelt es sich hier um Waldflächen und um den innerörtlichen Eingangsbereich zum Schwentinepark, so dass eine Einbeziehung der Fläche als Wohnbaufläche nicht geeignet ist.

- b) Westlich der Entwicklungsfläche W5 liegt eine landwirtschaftliche Fläche noch außerhalb des Landschaftsschutzes. Die Kreisplanung bittet um Prüfung, ob diese Fläche als Wohnbaufläche einbezogen werden kann.

Diese Fläche wurde bereits im Neuaufstellungsverfahren zum F-Plan der ehemaligen Gemeinde Raisorf vorbereitet und bereits aus dem Landschaftsschutz genommen, so dass eine Einbeziehung dieser Fläche als Wohnbaufläche denkbar wäre. Die Flächengröße W5 wurde im Arbeitskreis festgelegt, sollte jedoch aufgrund fehlender Alternativflächen noch einmal erneut zur Beratung gestellt werden.

Im Hinblick auf die Weißfläche im Ostseepark teilt die Kreisplanung mit, dass dieser planerischen Darstellung vor dem Hintergrund des ergangenen landesplanerischen Anpassungsverlangens nicht gefolgt werden kann.

## **5. Untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön**

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön wird aus der Sicht der dort wahrzunehmenden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angeregt, dass die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Schwentimental schwerpunktmäßig auf den Flächen W1 und W4 erfolgen sollte.

Gegen die Flächen W2, W3 und M2 werden erhebliche Bedenken vorgebracht, da sie dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen und nicht vereinbar mit der geltenden Schutzgebietsverordnung sind. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird nicht in Aussicht gestellt. Durch eine Ausweisung von Bauflächen in den Bereichen würden bauliche Entwicklungen zwischen einer weitgehend geschlossenen Bebauung südlich des Ritzebeker Weges und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen im Bereich Wasserwerksweg vorbereitet werden.

Derzeit stellt der Ritzebeker Weg eine deutliche landschaftsästhetische Zäsur in Richtung Nordosten dar und vermittelt dem Betrachter ein Ende des gegenwärtigen Bebauungszusammenhangs. Bei Umsetzung dieser Planung würde ein bisher von Bautätigkeit weitgehend freigehaltener Teillandschaftsraum belastet und hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt. Damit entspricht der Vorentwurf des F-Planes an dieser Stelle nicht den in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes festgelegten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wonach die Inanspruchnahme der freien Landschaft minimiert und insbesondere Freiräume im siedlungsnahen Bereich vor baulicher Inanspruchnahme und damit verbundener Zersiedelung zu schützen sind.

Gegen die weiteren Planungsabsichten der Stadt bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bei am Siedlungsrand gelegenen Wohnbauflächen (W5 und W6) sowie bei den neu geplanten Gewerbestandorten soll durch geeignete grünordnerische Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein harmonischer Übergang als Pufferwirkung in die offene Landschaft sichergestellt werden.

## **6. Stellungnahme der Landeshauptstadt Kiel**

Die Beförderung des baulichen Zusammenwachsens der OT Klausdorf und Raisdorf ist für die Stadt Kiel nachvollziehbar und die beabsichtigte Erarbeitung einer Rahmenplanung für diesen Bereich wird begrüßt. Bezüglich der Wohnbauflächen verweist die Stadt Kiel auf die Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Schl.-Holst. aus 2016. Ebenso weist die Stadt Kiel darauf hin, dass das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) für den Planungsraum II eine Grundlage für die Kiel-Region erarbeitet hat. Dessen Handlungsempfehlungen stellen die Grundlage für die perspektivische gewerbliche Flächenentwicklung in der Kiel-Region dar. Deshalb sollte hinsichtlich der Dimensionierung zusätzlicher Gewerbeflächen im Rahmen der interkommunalen Abstimmung frühzeitig der Planungsdialog Kiel-Region beteiligt werden.

In Bezug auf den Einzelhandel wird die Darstellung des gesamten Ostseeparks als sogenannte Weißfläche kritisch beurteilt. Zu verschiedenen Fragestellungen

wird von der Landeshauptstadt Kiel keine abschließende Stellungnahme abgegeben, da wesentliche Kernaussagen noch nicht vorliegen. Zu diesen zählen u.a. die geplanten Gewerbeflächenausweisungen unter Berücksichtigung des Ostseeparks, die geplanten Wohngebietsentwicklungen unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Schl.-Holst. und die Ausführung zur Niederschlagswasserableitung.

## **7. NABU Schleswig-Holstein**

Der NABU bezweifelt den aufgeführten Bedarf an Wohnraum und nimmt zu den einzelnen Wohnbauflächen wie folgt Stellung:

Im Hinblick auf die Fläche W1 wird auf das Vorkommen eines kleinen Mischwaldgebietes, verschiedener Abfälle und artenschutzrechtlicher Belange hingewiesen. Am Waldrand befindet sich ein alter Knick. Der NABU lehnt aus naturschutzfachlicher Sicht die Inanspruchnahme dieses Bereiches zu Bebauungszwecken ab und weist darauf hin, dass, sollte die Umbaufläche dennoch als Bauland ausgewiesen werden, umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen sind.

Die hier vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen können nach Auffassung der Verwaltung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und abgearbeitet werden.

In Bezug auf die Flächen M1, W4 und G2 wird auf die Unterbrechung der Grünstreife hingewiesen und es wird im Falle eines Eingriffs auf Ausgleich hingewiesen.

Auch diese Probleme können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet werden.

Die Flächen W2,W3,M2 und G3 sind aus Sicht des NABU abzulehnen, da sie sich im Landschaftsschutzgebiet befinden und den Außenbereich der Stadt betreffen.

## **II. Ergebnis aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Bereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung werden einige Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung genannt, die aufgrund der gleichen Begründung wie bei den Flächen W2, W3, M2 keine Aussicht haben, im F-Plan entsprechend dargestellt zu werden. Es handelt sich hierbei um die Fläche westlich W2 bis zum Verlauf der Ritzebek, Flächen nördlich W3 sowie Flächen zwischen dem Bereich Ritzebeker Weg, Oppendorfer Weg und Haselweg.

Aufgrund einer nicht gewollten Splittersiedlung im Außenbereich unter Beachtung der bestehenden Grünstreife entlang der L52 kann einer gewünschten Wohnbauflächendarstellung zum einen im Bereich der Preetzer Chaussee und zum anderen im Bereich des Paradiesweges nicht entsprochen werden.



Aufgrund einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird ebenso eine Bebauung der Fläche nördlich der Unterstkoppel zwischen L52 und Dorfstraße angeregt. In diesem Zusammenhang wird auf die Anmerkung zur Stellungnahme der Kreisplanung verwiesen. Anzumerken ist hier, dass eine Anbindung an die L52 - wie von dem Bürger vorgeschlagen – nicht möglich sein wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird ebenso die Bebauung einer Fläche in der Wilhelm-Heuck-Allee im OT Raisdorf auf einer im Entwurf dargestellten Grünfläche mit der Kennzeichnung „Streuobstwiese“ angeregt.

Für den Teilbereich der Hausgärten wäre eine Wohnbauflächendarstellung im F-Plan nach Auffassung der Verwaltung grundsätzlich möglich, so dass ggfs. durch Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans eine zusätzliche Bebauung entlang der Wilhelm-Heuck-Allee denkbar wäre. Hiergegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ein weiterer Bürger bittet um Erhaltung der Flächen im Bereich G2 und W4 im jetzigen Zustand, da der Verlust dieser Flächen als Pachtland eine Vernichtung der Existenz für den betroffenen Betrieb bedeuten würde. Ebenso wird auf die schlechte Bodenbeschaffenheit (feuchtmoorig) der Fläche G2 hingewiesen.

Die Verfasserin der Beschlussvorlage weist darauf hin, dass es sich bei der Zusammenfassung der Stellungnahmen um diejenigen handelt, die einen wesentlichen Einfluss auf den F-Planentwurf haben könnten. Es wurden zunächst nur die Stellungnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des F-Planes stehen. Die Stellungnahmen, die sich mit den Inhalten des Landschaftsplanes befassen, wurden noch nicht thematisiert.

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde auch der Vorentwurf der Planzeichnung zum Landschaftsplan mitgeliefert. Bei der Beteiligung der Fortschreibung des Landschaftsplanes handelte es sich jedoch um eine freiwillige informelle Information der Stadt und noch nicht um die Beteiligung gem. den Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes.

Bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes handelt es sich um ein gesondertes Verfahren. Viele Stellungnahmen beinhalten lediglich redaktionelle Änderungen und Anpassungspflichten; so müssen z.B. sämtliche Waldflächen noch dargestellt werden.

Für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss werden sämtliche Stellungnahmen in einer Vorabwägung zusammengefasst.

### **III. Anregungen und Planungsüberlegungen der Verwaltung**

#### **1. Zusammenführung der beiden Ortsteile und Entwicklung eines neuen Zentrums im Bereich der Flächen W1 und W4 sowie Entwicklung weiterer Wohnbauflächen**

Im Hinblick auf die fehlenden Entwicklungsflächen im Bereich der im jetzigen Entwurf dargestellten Wohnbauflächen W2 und W3 wird verwaltungsseitig angeregt, darüber nachzudenken, die jetzige G2-Fläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. In dem neu entstehenden zentralen Bereich könnten dann verschiedene Wohnformen und Gemeinbedarfseinrichtungen untergebracht werden.

Dagegen steht jedoch die Einwendung eines Bürgers im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der seiner eigenen Einschätzung nach bei Bebauungen der W4 und jetzt G2-Fläche seine betriebliche Existenz verlieren würde, wenn die bestehenden Pachtverträge nicht fortgeführt werden.

Die Verwaltung hält die Darstellung der Wohnbaufläche im Bereich der Wilhelm-Heuck-Allee für denkbar.

Eine Erweiterung der W5-Fläche sowie eine Erweiterung der W6-Fläche im Bereich nördlich Unterstkoppel als möglicherweise neue W7-Fläche sollte aus Sicht der Verwaltung erneut beraten werden.

## **2. Sozialraumanalyse**

Die Sozialraumanalysen für die OT Klausdorf und Raisdorf haben gezeigt, dass dringend Wohnraum für Senioren, Tagespflege sowie betreutes Wohnen und Wohnen in unterschiedlichen Wohngruppen benötigt wird. Denkbar wäre es, im südlichen Bereich der Dorfstraße auf der jetzigen Fläche „Grünanlage, Kinderspielplatz und Bolzplatz“ eine Sonderbaufläche für soziale Zwecke darzustellen, um diese Wohnformen zu realisieren. Auch diese Möglichkeit sollte in die weiteren Beratungen einfließen.

## **3. Landschaftsschutzgebiet**

Da für die Flächen W2, W3 und M2 keine Entlassung aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt wird, wird verwaltungsseitig empfohlen, diese Flächen aus dem F-Planentwurf zu streichen.

## **4. Bahnhofspunkt Ostseepark**

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Bahnhofspunkt im Ostseepark eine planerische Absicherung im F-Planentwurf finden. Der Bahnhofspunkt wird in der Fortschreibung des 3. Regionalverkehrsplans des Kreises Plön erwähnt und positiv bewertet.

## **5. REWE-Markt im OT Raisdorf**

Aufgrund bestehenden Baurechtes muss die Planung für den Markt im Bereich der vorbereitenden Bauleitplanung mit einer Darstellung als Sonderbaufläche für Einzelhandel entsprechend abgesichert werden.

## **6. Gewerbliche Bauflächen**

Seitens der Verwaltung wird angeregt, die geplante G1-Fläche in östliche Richtung zu verkleinern und dafür in nördliche Richtung bis zum RRB

auszudehnen. Als Begrenzung zur freien Landschaft sollte eine Maßnahmenfläche dargestellt werden. Landesplanerische Bedenken bestehen gegen die Darstellung der gewerblichen Baufläche nicht, da sie unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Dreikronen anschließt.

Im Rahmen der Sitzung wird das Planungsbüro die inhaltlichen Ausführungen der Beschlussvorlage planerisch darstellen, erläutern und begleiten. Sämtliche Flächen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als Erweiterungs- oder optionale Entwicklungsflächen genannt werden, werden im Entwurf entsprechend gekennzeichnet und erläutert.

**Aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind insbesondere aus den Stellungnahmen der übergeordneten Behörden folgende Kernaussagen, die für die Neuaufstellung des F-Planes für die Stadt Schwentental eine große Bedeutung haben, festzuhalten:**

1.

Die Stadt Schwentental gehört als Stadtrandkern 2. Ordnung zu den Siedlungsschwerpunkten und kann über den örtlichen Bedarf hinaus eine wohnbauliche Entwicklung ermöglichen. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen gem. des Landesentwicklungsplans ist nicht anzuwenden.

2.

Die besondere naturräumliche und landschaftliche Situation führt dazu, dass die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in den OT Klausdorf und Raisdorf eingeschränkt sind.

3.

Neben dem Umfang des Wohnungsneubedarfs ist mit Blick auf die demografischen Veränderungen auch die Schaffung eines ausgewogenen Angebotsmix, der auch bezahlbaren Geschosswohnungsbau bzw. seniorengerechten Wohnraum beinhaltet, wichtig.

4.

Die Darstellung des Ostseeparks Schwentental als sogenannte Weißfläche ist nicht zulässig.

5.

Im Hinblick auf den zu erwartenden deutlichen Bevölkerungszuwachs, der für die Region Kiel prognostiziert wurde, sollte die Stadt Schwentental als Stadtrandkern und Schwerpunkort prüfen, ob trotz der Einbettung des Siedlungsraumes in einen äußerst sensiblen Naturraum deutlich weiter gehend Flächenpotentiale für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt bzw. als Alternativflächen benannt werden können, um zeitgerecht Flächen entwickeln zu können.

6.

Für die Stadt Schwentental besteht wegen der Nähe zum Oberzentrum Kiel ein beachtlicher Entwicklungsdruck für Flächen für den Wohnungsbau und Gewerbe.

7.

Es wird angeregt, die Bereitstellung anderer und auch größerer Flächenpotentiale zu erwägen.

Als nächster Verfahrensschritt im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des F-Planes ist der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss geplant. Für diesen Beschluss ist es notwendig, über alle dargestellten Planungsoptionen oder auch ergänzende zu beraten und zu entscheiden, um die Änderungen in den jetzigen Entwurf einzuarbeiten.

Im Anschluss würden dann die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Für einige von den Behörden, den Bürgern oder auch der Verwaltung vorgeschlagene Entwicklungsmöglichkeiten besteht nach Auffassung der Verwaltung vermutlich noch Beratungsbedarf, so dass verwaltungsseitig empfohlen wird, diese in den einzelnen Fraktionen zu beraten. Für „unkritischere“ Planungsdarstellungen werden nachfolgend verwaltungsseitig entsprechende Beschlussvorschläge formuliert. Diese sollen später als „Bausteine“ in die Erarbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplans einfließen.

### **3. Lösungsvorschlag**

- wie Beschlussempfehlung –

### **4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

**Planungskosten stehen bei HHSt. 6100 650070 zur Verfügung.**

### **5. Beschlussempfehlung:**

1.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön werden die im bisherigen Entwurf dargestellten Flächen W2 , W3 und M2 aufgrund der nicht in Aussichtstellung der Entlassung aus dem Landschaftsschutz aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung zurückgenommen.

Abstimmung:

2.

Einer Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes für eine Erweiterung der Wohnbaufläche W2 in westlicher Richtung der Ritzebek wird nicht zugestimmt.

Abstimmung:

3.

Einer Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes in nördlicher Richtung der Fläche W3 wird nicht zugestimmt.

Abstimmung:

4.

Eine Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes im OT Raisdorf zwischen Ritzebeker Weg, Oppendorfer Weg, Haselweg wird nicht zugestimmt.

Abstimmung:

5.

Die planerische Möglichkeit einer Ausdehnung der Fläche W5 in westlicher Richtung wird zur Kenntnis genommen und innerhalb der Fraktionen weiter beraten.

Abstimmung:

6.

Der Umwandlung einer Grünfläche zur Darstellung als Wohnbaufläche im Bereich der Wilhelm-Heuck-Allee gem. der Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird zugestimmt.

Abstimmung:

7.

Dem Vorschlag der Kreisplanung auf Entwicklung einer Wohnbaufläche zwischen der L52 und der Straße Ruschsehn wird nicht zugestimmt.

Abstimmung:

8.

Einer Einbeziehung der Grünfläche am nördlichen Ende des Fernsichtweges als Wohnbaufläche wird nicht zugestimmt.

Abstimmung:

9.

Die Option und planerische Entwicklungsmöglichkeit der Umwandlung der G2-Fläche in eine Wohnbaufläche wird zur Kenntnis genommen und es erfolgt hierüber eine weitere Beratung in den Fraktionen.

Abstimmung:

10.

Die Möglichkeit einer Bebauung zwischen der L52 und der Dorfstraße östlich des Knicks mit Erschließung ausschließlich von der Dorfstraße wird zur Kenntnis genommen und es erfolgt hierüber eine Beratung in den Fraktionen.

Abstimmung:

11.

Die beabsichtigte Planung des REWE-Marktes im Rönner Weg im OT Raisdorf wird durch Darstellung einer Sonderbaufläche für Einzelhandel planerisch abgesichert.

Abstimmung:

12.

Die Möglichkeit einer Darstellung einer Sonderbaufläche für soziale Zwecke im südlichen Bereich der Dorfstraße wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine weitere Beratung in den Fraktionen.

Abstimmung:

13.

Der Bahnhaltepunkt im Ostseepark soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planerisch abgesichert werden.

Abstimmung:

14.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Weißflächendarstellung gem. § 5 Abs. 1 BauGB für die Flächen des Ostseeparks planerisch nicht möglich ist. Die Verwaltung wird beauftragt, in weiteren Gesprächen mit der Landesplanungsbehörde und der Landeshauptstadt Kiel eine einvernehmliche Lösung zu finden, um den Ostseepark gem. des landesplanerischen Anpassungsverlangens im Bereich des F-Planes planerisch darzustellen.

Abstimmung:

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