



Beschlussvorlage Nr.:	030/2023	Datum:	09.02.2023
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

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	13.03.2023
5	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6	Hauptausschuss	
7	Stadtvertretung	

x	nachrichtlich: Junger Rat
---	---------------------------

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Finkeldey
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

- 1. TOP: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (jetzt Schwentental) für den Bereich südlich der Preetzer Chaussee und östlich der Landesstraße L 52;
Hier: Aufstellungsbeschluss**

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Der Antrag eines bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes für die notwendige Umstrukturierung des Betriebes wurde dem Ausschuss für Bauwesen in der Sitzung am 21.11.2022 zur Kenntnis gegeben. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Sachstandsmitteilung Nr. 198/2022.

Auf dem Grundstück Preetzer Chaussee 80 in 24222 Schwentental befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Zu den Tätigkeitsfeldern des Betriebes gehören neben der Gartengestaltung, der Pflege von Gärten und Grünanlagen, der Anlage von Dachbegrünungen auch Abdichtungen von Bauwerken und Kellern sowie ein Winterdienst.

Um über die Jahre notwendig gewordene Anpassungen sowie Optimierungen im Betriebsablauf realisieren zu können, ist eine Entwicklung sowie ein Ausbau des Betriebsstandortes notwendig geworden. Dies bedeutet, dass auf dem jetzigen Betriebsgelände bestehende Gebäude abgerissen und neue, für den Betriebsablauf notwendige, Gebäude errichtet werden müssen. Im

Wesentlichen handelt es sich um Fahrzeughallen, Lagerflächen sowie Verwaltungs- und Personalräume.

Durch den Geschäftsführer wurden in den letzten 3 Jahren mehrere Varianten für eine bauliche Umstrukturierung geprüft, die auch andere Standorte im direkten Nahbereich beinhaltet haben. Aufgrund von schalltechnischen Problemen (Winterdienst) sowie fehlenden Erschließungsmöglichkeiten von der L 52 (keine Zustimmung durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr) sind jedoch die geprüften Varianten nicht umsetzbar oder hätten Einschränkungen für wichtige Betriebsabläufe ergeben.

Für die bestehende Nutzung wurde für einen seinerzeit nach Bauplanungsrecht privilegierten Gartenbaubetrieb eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB erteilt.

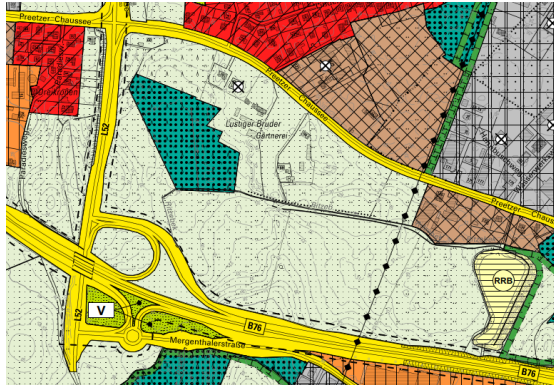
Das künftige Betriebskonzept ist durch die damals erteilte Baugenehmigung nicht gedeckt.

Aus diesem Grund ist eine bauliche Erweiterung und insbesondere die Entwicklung zu einem gewerblichen Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit dem § 35 BauGB nicht vereinbar, so dass eine Baugenehmigung nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes erteilt werden kann.

Im Sommer 2022 hat es hier bereits Abstimmungsgespräche mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde gegeben.

Das Grundstück liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der noch wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf stellt den Bereich als Fläche für Erwerbsgärtnereien dar.

Im aktuellen Entwurf zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Auszug Planzeichnung für erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Aufgrund des in § 8 Abs. 2 BauGB definierten Entwicklungsgebotes muss sich der Inhalt des Bebauungsplanes aus dem F-Plan entwickeln lassen: Es dürfen zwischen beiden Planungsebenen keine Widersprüche auftreten, allerdings können die groben Vorgaben des F-Planes auf der B-Planebene verfeinert und ausgestaltet werden.

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechtes muss dementsprechend für den geplanten Standort des Betriebes der noch wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf geändert werden. Die Art der Darstellung wird im weiteren Verfahren bestimmt.

Da die Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes sich im Verfahren bereits kurz vor der Auslegung des erneuten Entwurfes befindet, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, für den noch wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf eine 9. Änderung durchzuführen.

Sobald die Vorentwurfsunterlagen erstellt sind, erfolgen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Eine erneute Beratung und Beschlussfassung erfolgt in Zusammenhang mit der Erarbeitung des Entwurfes und den Ergebnissen aus den vorgenannten frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

3. Lösungsvorschlag:

Wie Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen

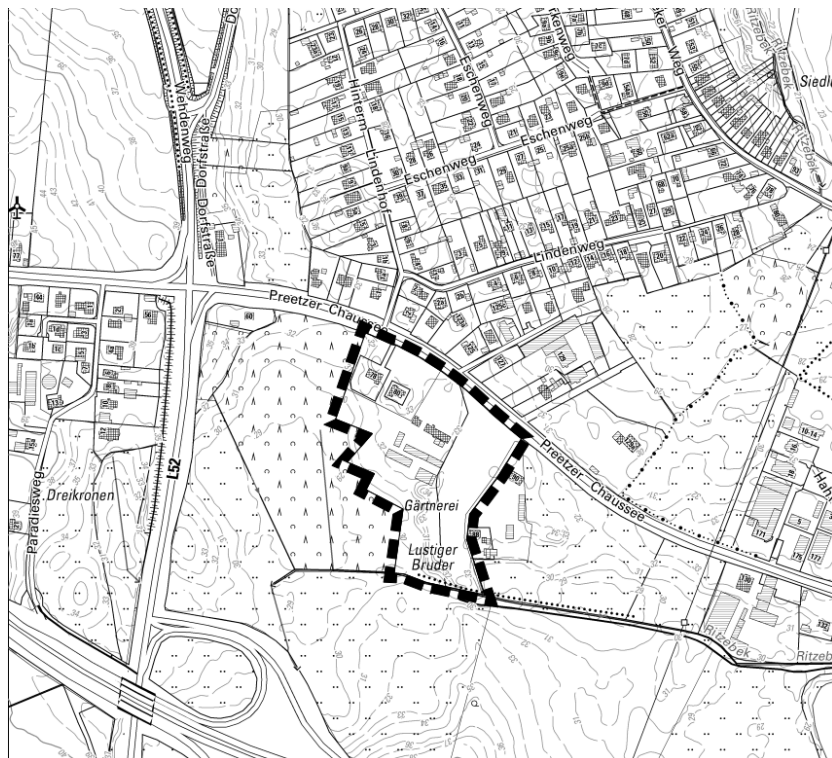
5. Beschlussempfehlung:

1.

Zu dem bestehenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf wird für das Gebiet südlich der Straße Preetzer Chaussee und östlich der Landesstraße L 52 die 9. Änderung aufgestellt. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Sicherung langfristiger Entwicklungsperspektiven für den bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb auf dem Grundstück Preetzer Chaussee 80 in 24222 Schwentimental.

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche ist in dem nachstehenden Kartenausschnitt stark umrandet dargestellt.



2.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

3.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich bzw. digital erfolgen.

4.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Auslegung der Planunterlagen erfolgen.

Abstimmung					
Dafür	Dagegen	Enthaltungen	Kenntnisnahme	Vertagung	Keine Abstimmung