



<b>Sachstandsmitteilung Nr.:</b>	<b>121/2023</b>	<b>Datum:</b>	<b>27.06.2023</b>
<b>Beratungsart:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge		
Nr.	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur	
2	Bildungsausschuss	
3	x Ausschuss für Umwelt und Verkehr	n.n.
4	x Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen	03.07.2023
5	Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, öffentliche Sicherheit und Digitalisierung	
6	Hauptausschuss	
7	x Stadtvertretung	n.n.

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

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Findeldey / gez. Schröter
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

**1. TOP: Mitteilungen und Anfragen**  
**Hier: Informationen zur Bauleitplanung**

**2. Sachstand:**

Aufgrund der neuen Zusammensetzung in den Fachausschüssen aber auch für die neu gewählten Stadtvertreter\*innen informiert die Verwaltung mit dieser Sachstandsmitteilung über die rechtliche Bedeutung der Bauleitplanung und die derzeit betriebenen Verfahren.

**Bauleitplanung:**

Das wichtigste Instrument zur Ordnung und Lenkung der baulichen Entwicklung in Gemeinden ist die „Bauleitplanung“, deren Vollzug zweistufig gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgt: Die erste Stufe umfasst die Erstellung eines Flächennutzungsplanes, die zweite Stufe die Erstellung der Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche der Stadt.

Der **Flächennutzungsplan** stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in Grundzügen (nicht parzellenscharf) dar, z.B. Gewerbe-, Wohnbau- oder Verkehrsflächen sowie Flächen für Landwirtschaft oder Wald. Sinn und Zweck dieser Darstellung

ist es nicht, das Stadtgebiet kartographisch zu erfassen, sondern eine Entwicklungsplanung zu erstellen.

In einem **Bebauungsplan** wiederum wird die Art und Weise geregelt, in der eine Bebauung von Grundstücken möglich ist und die daraus resultierende Nutzung der von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen. In der Regel gilt ein Bebauungsplan nicht für das gesamte Gemeindegebiet sondern für jeweils einen Teil davon. Üblicherweise besteht ein Bebauungsplan aus einem zeichnerischen und textlichen Teil.

Der Bebauungsplan ist eine Satzung, so dass seine Festsetzungen für Jedermann verbindlich sind. Der Inhalt eines Bebauungsplans wird gemäß § 9 BauGB geregelt. Nur die hier aufgeführten Festsetzungen können Inhalt eines Bebauungsplanes werden, beispielsweise zur

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sportanlagen
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Versorgungsflächen
- Örtliche Verkehrsflächen

Die Gemeinden sind zuständig und im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung („Planungshoheit“) berechtigt, Bauleitpläne aufzustellen, wenn sie dieses aus städtebaulichen Gründen für erforderlich halten. Beschränkt wird die Planungshoheit durch gesetzliche Vorschriften, z.B. Ziele der Raumordnung.

Das Verfahren zur Bauleitplanung ist im ersten Teil des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt (insbes. §§ 1-10a).

Bei der Aufstellung sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und im Rahmen der Planaufstellung auftretende Konflikte zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Das Aufstellungsverfahren ist geprägt von der Ermittlung und Bewertung des sogenannten „Abwägungsmaterials“.

Die folgende Übersicht zeigt beispielhaft den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens (Abweichungen sind verfahrensbedingt denkbar). Über den abschließenden Beschluss zu einem Bauleitplan und dessen Inhalt entscheidet **immer** die Stadtvertretung. Die Verwaltung führt die Verfahrensschritte durch, koordiniert und kontrolliert die Arbeit der ggf. beteiligten Büros und erstellt die für die Verfahren notwendigen Beschlussvorschläge unter Berücksichtigung der Rechtslage. Zur Arbeit der Verwaltung gehört auch die Prüfung und Freigabe eingereicherter Unterlagen, Stellungnahmen, Gutachten und Abwägungsvorschläge sowie Vorbereitung der Beschlussvorlagen zum Verfahren.

Verfahrensschritt	Was ist das?	Erläuterungen	Zuständiges Gremium in Schwentinental
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	„Auftrag“ der Gremien an die Verwaltung, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten	Initiative - durch gemeindliche Gremien - Vorschlag der Verwaltung - Antrag von privaten Eigentümern/Investoren  (für die Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes) nicht zwingend erforderlich	<b>i.d.R. der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen</b>
<b>Frühzeitige Beteiligung</b>	Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit werden möglichst frühzeitig über die Planung informiert  Ziel ist vor allem, den notwendigen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung oder Planungen anderweitiger Beteiligter erkennen zu können	Nur grobe Angaben zur Planung sind erforderlich.  Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme  Anschließende Auswertung, ggf. Beauftragung von Gutachten oder Stellungnahmen	
<b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>	Die Gremien bestätigen den Planungswillen inhaltlich und beauftragen die Verwaltung mit der Auslegung	Die konkreten Festsetzungen des Planes müssen feststehen, Planzeichnung/Textl. Festsetzungen und Begründung vollständig und beschlussreif sein	<b>i.d.R. der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen</b>
<b>Formelle Beteiligung</b>	Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit werden zur Stellungnahme aufgefordert	Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme  Anschließende Auswertung und Erarbeitung eines Abwägungsvorschlages  Sollten sich Änderungen am Planinhalt ergeben, wird ggf. eine Wiederholung dieses Verfahrensschrittes, ggf. nach entsprechender Beschlussfassung erforderlich.	
<b>Feststellungsbeschluss/ Satzungsbeschluss</b>	Willenserklärung, dass der Plan mit dem entsprechenden Inhalt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange umgesetzt werden soll		<b>Stadtvertretung</b>

Der Flächennutzungsplan bedarf einer Genehmigung durch das Land Schleswig-Holstein. Eine Genehmigung von Bebauungsplänen ist nur in wenigen Einzelfällen notwendig.

Auf ihrer Homepage informiert die Stadt über laufende Beteiligungen zur Bauleitplanung und zu den rechtskräftigen Bauleitplänen (<https://www.schwentinental.de/verwaltungspolitik/bauleitplanung>).

Der Sachstandsmitteilung ist eine Übersicht zu den aktuell laufenden Verfahren beigelegt.

Für weitere Fragen zum Thema Bauleitplanung stehen Ihnen die zuständigen Mitarbeit\*innen im Amt für Stadtentwicklung, Bauwesen und Umwelt jederzeit gerne zur Verfügung.

- Ende der Sachstandsmitteilung -

## Bauleitplanung in der Stadt Schwentental - Übersicht Sachstände -

Ordnungs-Nr.	Status	Ortsteil	Planungsziel	F-Planänderung	B-Plan-Nr.	Bauleitplanung Arbeitstitel	Verfahrensstand	Bemerkungen
1	Ausgesetzt	Raisdorf	Sondergebiet "soziale und gesundheitliche Einrichtungen"	F34	74	"Schreiberkoppel" (Quartierszentrum)	Beteiligungsverfahren abgeschlossen F-Planänderung ist wirksam	Auf Wunsch der Vorhabenträgerin wurde bislang kein Satzungsbeschluss gefasst
2	Aktiv	Klausdorf	Wohnen		75	"Nördlich des Eschenweges"	Aufstellungsbeschluss liegt vor	
3	Aktiv	Klausdorf	Gewerbe	F7	B71	"Nördlich der Lise-Meitner-Straße"	F-Planänderung ist genehmigt Satzungsbeschluss B-Plan voraussichtlich Juli 2023	
4	Aktiv	Stadtgebiet	Verschiedenes	Neuaufstellung		Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes	Erneute Auslegung in Vorbereitung	
5	Aktiv	Raisdorf	Anpassung Verkaufsflächen/Sortimente an Ziele der Raumordnung	F33	B69	"Kernbereich Ostseepark"	F-Planänderung ist wirksam B-Plan - Ergänzendes Verfahren - in Kraft seit 26.11.2021 Normenkontrollverfahren anhängig	Antrag auf Normenkontrolle beim OVG gestellt am 03.05.2022, Begründung des Normenkontrollantrages vom 04.05.2023, Schriftsatz für das OVG in Vorbereitung, Termin für eine Gerichtsverhandlung möglicherweise Ende 2023
6	Aktiv	Klausdorf	Gemeinbedarfsfläche für Bauhof	F8	B67	"Preetzer Chaussee/Ritzebeker Weg"	Entwurfserarbeitung	Wegen Alternativplanungen zur Bauhofunterbringung nicht prioritär weitergeführt
8	Aktiv	Klausdorf	Gewerbe	F9	B72	"Südlich Preetzer Chaussee"	Aufstellungsbeschlüsse für F-Planänderung und B-Plan wurden am 13.03.2023 gefasst Erstellung Grobkonzept und Betriebsbeschreibung befinden sich in Bearbeitung	Betriebsverlagerung ortsansässiger Gartenbaubetrieb
9	Absehbar	Klausdorf	Gemeinbedarf			"Erweiterung Feuerwehrrätehaus Klausdorf"	Weitere Beratungen und Beschlussfassungen durch die gemeindlichen Gremien notwendig, Antrag auf Luftbilddauswertung wurde gestellt	
10	Aktiv	Raisdorf	Wohnen		B 73	"Erweiterung Kieler Straße /Timmsbrook"	Aufstellungsbeschluss im BA gefasst am 20.09.2021, Beschluss über Vorkonzept im Ausschuss für Bauwesen am 08.05.2023, Beschlussfassung Ausschuss für Umwelt und Verkehr nach der Sommerpause	
11	Möglichkeit	Raisdorf	Wohnen			Schreiberkoppel/Klosterforst	Darstellung als wohnbauliche Entwicklungsfläche im F-Plan (Neuaufstellung)	bisher keine politische Willensbildung
12	Möglichkeit	Klausdorf	Wohnen/Misch			Bergkoppel (NGEG)	Vorstellung Entwicklungsideen im BA am 20.09.2021	bisher keine politische Willensbildung
13	Aktiv	Raisdorf	Gewerbe		B1.7	"Gewerbegebiet Klausdorf/Raisdorf"	Satzungsbeschluss voraussichtlich Juli 2023	Entwicklung ortsansässiger Gewerbebetrieb
14	Absehbar	Klausdorf	Gemeinbedarf	F 10	B77	Suput-Fläche	Frühzeitige Behördenbeteiligung bis Ende August 2023	Errichtung eines Schulgebäudes oder einer Kita
15	Aktiv	Klausdorf	Wohnen		B76	"Bergstraße"	Aufstellungsbeschluss für Bestandsüberplanung zur Sicherung des Gebietscharakters gefasst	Derzeit nicht prioritär bearbeitet
16	Möglichkeit	Raisdorf	Wohnen			Wilhelm-Heuck-Allee	Bauausschuss hat einem Antrag auf Aufstellung eines B-Planes grds. zugestimmt	
17	Möglichkeit	Klausdorf	Gemeinbedarf			Astrid-Lindgren-Schule	Bedarf für Bauleitplanung könnte sich aus konkreten Umbauplanungen ergeben	bisher keine konkrete politische Willensbildung ggf. mit Nr. 14 zu verbinden