



Niederschrift Nr. 21

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauwesen der Stadt Schwentental am Montag, den 16.03.2026 um 19.00 Uhr im Rathaus, großer Bürgersaal

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.10 Uhr

Der Vorsitzende, Herr Petersen, begrüßt die anwesenden Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauwesen, die Verwaltung sowie die anwesenden Zuhörer*innen.

Herr Petersen eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauwesen und stellt fest, dass die Einladung vom 05.03.2026 form- und fristgerecht zugegangen ist.

Anwesend sind:

1. Herr Petersen, Bernd (Vorsitzender)
2. Herr Steenbock, Herbert
3. Herr Senfelds, Daniel
4. Herr Janz, Uwe für Herrn Yilmaz, Yavuz
5. Herr Pioch, Wilfried
6. Herr Celenk, Erdal
7. Herr Dr. Scholtis, Norbert
8. Frau Piwonski, Gabriele
9. Herr Sindt, Volker für Herrn Neumann, Bernd

Anwesend, aber nicht stimmberechtigt:

1. Frau Hansen, Martina (Büroleitende Beamtin)
2. Frau Conrad, Sabine (Amtsleitung)
3. Herr Schröter, Michael (Bauamt)
4. Frau Sommer, Katharina (Bauamt/Protokollführerin)
5. Herr Müller, Andreas

Öffentlichkeit:

1. 4 Zuhörer*innen

Herr Petersen stellt fest, dass zu Beginn der Sitzung 9 Ausschussmitglieder anwesend sind. Damit ist der Ausschuss beschlussfähig.

Über die nachfolgende Tagesordnung wird wie folgt beraten:

1. Einwohnerfragestunde
2. Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauwesen vom 19.01.2026
3. Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung; Leitlinien zur Anwendung (BV 007/2026)
4. Standortsuche für sozialen Wohnungsbau in Schwentental (BV 165b/2025)



5. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental -Suput-Fläche-
Hier: Abwägungs- und Feststellungsbeschluss (BV 041/2026)
6. B-Plan Nr. 77 "Suput-Fläche" Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (BV 042/2026)
7. Mitteilungen und Anfragen
 - a) Normenkontrollantrag B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ (SM 053/2026)

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden **nicht-öffentlich** beraten

8. Bauvoranfragen (BV 043/2026)
9. Bauanträge (BV 047/2026)
10. Mitteilungen und Anfragen
 - a) Liste der erteilten gemeindlichen Einvernehmen (SM 052/2026)
 - b) Entbehrlichkeitsabfrage für Grundstücke nördlich der B76 (SM 037/2026)

Zu TOP 1: Einwohnerfragestunde

Eine Anwohnerin, welche in Nachbarschaft zu der Fläche Suput wohnt, nimmt Stellung zu den laufenden Planungen für die Entstehung einer Kindertagesstätte. Sie äußert Bedenken, dass die Stadt sich nicht umfassend genug mit den Themen Lärm, Verkehr und der Entwässerung auseinandergesetzt hat.

Sie betont, dass sie nicht grundsätzlich gegen die Errichtung einer Kindertagesstätte sei, fragt in diesem Zusammenhang aber nach, ob entsprechende Gutachten vorliegen.

Herr Schröter verweist in diesem Zusammenhang auf den anstehenden TOP 6 und berichtet, dass ein Entwässerungskonzept vorliegt und dieses mit dem Kreis Plön abgestimmt werde.

Er erklärt, dass ein Verkehrsgutachten in diesem Bauleitplanverfahren nicht notwendig sei und Lärm, welcher von einer Kindertagesstätte ausgeht, als grundsätzlich sozialadäquat hinzunehmen ist.

Es liegen keine weiteren Fragen aus der Einwohnerschaft vor.

Zu TOP 2: Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauwesen vom 19.01.2026

Die Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauwesen der Stadt Schwentinental vom 19.01.2026 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 3: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung; Leitlinien zur Anwendung (BV 007/2026)



Herr Schröter erläutert die Beschlussvorlage 007/2026 und verweist in diesem Zusammenhang auf die Präsentation, welche in der vergangenen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauwesen zu diesem TOP gehalten wurde. Er trägt nochmals die wesentlichen Bestandteile der Leitlinien zum sogenannten „Bauturbo“ vor.

Herr Senfelds bittet um künftige Berichterstattung der erteilten Zustimmungen.

Frau Hansen schlägt vor, dass eine solche Berichterstattung über die Sachstandsmitteilung für die Liste der erteilten gemeindlichen Einvernehmen erfolgen könnte.

Herr Dr. Scholtis erkundigt sich nach einer Möglichkeit die Zustimmungen, welche der Bürgermeister erteilt hat gegebenenfalls rückgängig machen zu können.

Herr Schröter erklärt, dass Entscheidungen über die Zustimmung im Zweifel auf die nächsthöhere Beschlussebene übertragen werden können. Er schlägt vor, die Formulierung aus der Beschlussvorlage mit in die Leitlinien aufzunehmen.

Die Ausschussmitglieder stimmen diesem Vorschlag zu und bitten außerdem darum, auch die Berichtspflicht über die erteilten Zustimmungen mit in die Leitlinien aufzunehmen.

Herr Schröter sagt zu, die Leitlinien entsprechend anzupassen.

Die geänderten Leitlinien werden dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

Anschließend wird wie folgt über die Beschlussempfehlung abgestimmt:

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen empfiehlt der Stadtvertretung, die als Anlage beigefügten Anwendungsleitlinien zu beschließen. Diese sind sodann der Entscheidung über die Zustimmung gemäß § 36a BauGB jeweils zu Grunde zu legen. Eine spätere Anpassung ist durch Beschluss möglich.

Abstimmung: 9 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 4: Standortsuche für sozialen Wohnungsbau in Schwentental (BV 165b/2025)

Frau Conrad erläutert die Beschlussvorlage 165b/2025.

Sie erklärt, dass die beiden vorgeschlagenen Möglichkeiten zur Erweiterung des sozialen Wohnungsbaus unwirtschaftlich sind.

Herr Pioch fragt an, ob nach dieser Erkenntnis dann nach weiteren Flächen gesucht wird.

Frau Conrad erklärt, dass hierfür eine erneute Beschlussfassung notwendig ist.

Herr Sindt merkt an, dass die Themen sozialer Wohnungsbau und die Vorhaltung von Flüchtlingsunterkünften oft miteinander vermischt werden. Die Schaffung von sozialem Wohnungsbau ist keine Pflichtaufgabe der Stadt.

Frau Piwonski fragt nach, ob die Flächen am Gerhard-Scherenberger-Platz und am Dorfplatz in Ralsdorf nicht als Alternativflächen denkbar wären.

Herr Sindt erklärt, dass es mehrere Gründe gegen diese Flächen gegeben hat und in der Stadtvertretung ein entsprechender Beschluss gefasst wurde, diese Flächen nicht weiter in Betracht zu ziehen.

Beschluss:

Der Stadtvertretung wird empfohlen:



1. Eine Geschosserweiterung bzw. Anbauerweiterung an den Wohnhäusern im Gerhart-Hauptmann-Weg soll zunächst nicht weiterverfolgt werden. Von einer baufachlichen Prüfung durch ein externes Ing. Büro wird abgesehen.
2. Sofern in Zukunft eine bautechnische Notwendigkeit zur Neueindeckung der Dächer besteht bzw. weitere Sanierungsmaßnahmen oder Fördermöglichkeiten anstehen, ist die Planungsidee einer Geschosserweiterung erneut zu betrachten.

Abstimmung: 8 dafür, 0 dagegen, 1 Enthaltungen

**Zu TOP 5: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental -Suput-Fläche-
Hier: Abwägungs- und Feststellungsbeschluss (BV 041/2026)**

Herr Schröter erläutert die Beschlussvorlage 041/2026.

Herr Senfelds erklärt, dass er für eine Erweiterung der Zweckbestimmung in der Änderung des Flächennutzungsplanes plädiert. Hier sollte man sich die Möglichkeiten offenhalten, später je nach Bedarf z.B. sozialen Wohnungsbau, eine Schule o.ä. zu errichten. Er schlägt z.B. die Zweckbestimmung „Gemeinbedarfsfläche für Bildungseinrichtung“ vor.

Herr Müller stimmt dieser Auffassung zu und drückt sein Bedauern über ein fehlendes Verkehrskonzept aus.

Herr Dr. Scholtis fragt, was gegen die Erweiterung der Zweckbestimmung spricht – die Zahlen für den KiTa-Platzbedarf sind aktuell niedrig und die Entwicklung in Zukunft noch unklar.

Herr Steenbock erklärt, dass der geplante KiTa-Neubau unter anderem als Ersatz für die Kindertagesstätte in der Schulstraße sowie für en Pippi-Lotta-Kindergarten dienen soll. Hier würde man erhebliche Sanierungskosten sparen. Er befürchtet weitere Verzögerungen, wenn erneut Änderungen vorgenommen werden sollen.

Herr Dr. Scholtis betont, dass die CDU sich nicht gegen den Bau einer Kindertagesstätte ausspricht, sich jedoch weitere Möglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung offenhalten möchte. Er stellt den Antrag, die Zweckbestimmungen wie vom Kreis Plön vorgeschlagen zu erweitern.

Herr Schröter gibt den Hinweis, dass mit einer solchen Änderung eine erneute Auslegung im Bauleitverfahren erforderlich ist.

Antrag:

Die CDU-Fraktion stellt den Antrag die Zweckbestimmung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt zu erweitern: „Kindertagesstätte, Freizeitheim, Kinder- und Jugendfreizeitstätte, Tagesbetreuung, Bildungseinrichtung“.

Über den Antrag der CDU zur Erweiterung der Zweckbestimmung wird wie folgt abgestimmt:

Abstimmung: 4 dafür, 5 dagegen, 0 Enthaltungen

Damit ist der Antrag abgelehnt.



Es folgt die Beschlussfassung zur Beschlussempfehlung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen empfiehlt der Stadtvertretung folgende Beschlussfassung:

a) Die im Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gewordenen öffentlichen und privaten Belange werden wie in den anliegenden Planunterlagen und der beigefügten Gegenüberstellung beschrieben untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

b) Der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentental für den Bereich in unmittelbarer Nähe zur Astrid-Lindgren-Schule an der Dorfstraße, Nördlich des Schulwaldes nebst Begründung inklusive Umweltbericht wird gefasst.

c) Der Bürgermeister wird beauftragt, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentental zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: 5 dafür, 4 dagegen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 6: B-Plan Nr. 77 "Suput-Fläche" Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (BV 042/2026)

In diesem Tagesordnungspunkt besteht kein weiterer Diskussionsbedarf.

Es wird erneut über den Antrag der CDU zur Erweiterung der Zweckbestimmung abgestimmt.

Antrag:

Die CDU-Fraktion stellt den Antrag die Zweckbestimmung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt zu erweitern: „Kindertagesstätte, Freizeitheim, Kinder- und Jugendfreizeitstätte, Tagesbetreuung, Bildungseinrichtung“.

Abstimmung: 4 dafür, 5 dagegen, 0 Enthaltungen

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Es folgt die Beschlussfassung zur Beschlussempfehlung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen empfiehlt der Stadtvertretung folgende Beschlussfassung:

a) Die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 – „Suput-Fläche“ bekannt gewordenen öffentlichen und privaten Belange werden wie in den anliegenden Planunterlagen und der beigefügten Gegenüberstellung beschrieben untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

b) Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 77 – „Suput-Fläche“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

c) Die Begründung mit ihren Anlagen wird gebilligt.



Abstimmung: 5 dafür, 4 dagegen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 7: Mitteilungen und Anfragen

a) Normenkontrollantrag B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ (SM 053/2026)

Mitteilungen

a) Normenkontrollantrag B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ (SM 053/2026)

Frau Conrad erläutert die Sachstandsmitteilung 053/2026.

Frau Hansen berichtet über den aktuellen Sachstand zum Thema Stadtentwicklung und teilt mit, dass dieses Thema in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauwesen behandelt wird.

Es liegen keine weiteren Mitteilungen seitens der Verwaltung vor.

Anfragen

Herr Petersen erkundigt sich danach, ob die Straßenschäden, welche durch den starken Winter verursacht worden sind bereits abzusehen sind.

Frau Hansen erklärt, dass entsprechende Haushaltsmittel für solche Maßnahmen beantragt und auch schon genehmigt sind. Frau Conrad ergänzt, dass auch in diesem Jahr nach einer entsprechenden Bestandsaufnahme eine Firma mit dem Asphaltflick beauftragt wird.

Herr Müller erkundigt sich danach, warum der Fahrradübergang in der Kieler Straße in Richtung Bahnhofstraße noch immer abgesperrt ist.

Frau Conrad erklärt, dass hier noch Markierungsarbeiten durchgeführt werden müssen.

Es liegen keine weiteren Anfragen seitens des Ausschusses vor.

Herr Petersen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20.10 Uhr und weist darauf hin, dass im Anschluss an den nicht öffentlichen Teil die Öffentlichkeit wieder hergestellt wird und die im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse bekanntgegeben werden.

Herr Petersen schließt um 20.25 Uhr die nicht öffentliche Sitzung. Die Öffentlichkeit wird wiederhergestellt. Die im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse werden der anwesenden Öffentlichkeit bekanntgegeben.

gez. Petersen

gez. Sommer

Vorsitzender

Protokollführerin



**Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus
und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“)**

„Anwendungsleitlinien“

Nach Einschätzung der Stadt Schwentimental kann das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ dazu beitragen, die kommunale Planungshoheit zu stärken, sofern das neue Instrument der Zustimmung verantwortungsvoll dazu eingesetzt wird, Wohnbauvorhaben schneller und unbürokratischer zu ermöglichen.

Daher wird die Stadt die Instrumente des Gesetzes grundsätzlich bauherrenfreundlich anwenden. Um eine ungewollte städtebauliche Entwicklung und die Gefahr des Verlustes von städtebaulichen Strukturen zu vermeiden, sind folgende Leitlinien zur Anwendung der erweiterten Abweichungsvorschriften heranzuziehen:

A) „Negativliste“

Einige Vorhaben widersprechen den grundsätzlichen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Schwentimental. Die Verwaltung wird daher beauftragt, die Zustimmung ohne Ausnahme und ohne weitere Beratung der Selbstverwaltung zu versagen bei Vorhaben,

1. in Gewerbegebieten (i.S.d. BauNVO)

Begründung:

Wohnnutzungen führen zu einem erhöhten Schutzanspruch gegenüber Immissionen. Die damit verbundenen Einschränkungen des ursprünglichen Nutzungszweckes des Gewerbegebietes sowie der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe sollen verhindert werden.

2. die nicht die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der „Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Stadt Schwentimental („Stellplatzsatzung“) nachweisen können,

Begründung:

Der ruhende Verkehr führt insbesondere im baulich verdichteten Siedlungsbereich der Stadt zu teils erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Aus diesem Grund hat die Stadt im Jahr 2020 eine Stellplatzsatzung erlassen, deren einzuhaltende Richtzahlen bei allen Vorhaben gelten. Mit der Entscheidung über die Zustimmung kann eine Genehmigung von Vorhaben verhindert werden, die keine ausreichenden Stellplätze vorsehen und dadurch nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf die jeweiligen Quartiere haben.

3. deren ausreichende Erschließung nicht gesichert ist und auch nicht in Aussicht gestellt werden kann,

Begründung: Die gesicherte Erschließung ist planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für jedes Bauvorhaben. Um Folgeinvestitionen in die öffentliche Infrastruktur (insbesondere Straßen, Entwässerung) und deren Überlastung zu vermeiden, sollte eine Zustimmung ausgeschlossen werden, sofern nach den Vorstellungen der Stadt die Erschließung unzureichend ist. Dies umfasst auch eine Einschätzung dazu, ob eine ggf. vorhandene Straße den vorhabenbedingten Verkehr aufnehmen kann, ohne die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu gefährden.

4. innerhalb des kommunalen Biotopverbundes („Schwerpunkträume für die Entwicklung von Natur und Landschaft“) sowie von Maßnahmenflächen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) im Sinne des Landschaftsplanes,

Begründung:

Die Entwicklungsziele des kommunalen Landschaftsplanes stehen einer Bebauung mit Wohngebäuden regelmäßig entgegen.

5. in Naturschutz-, Landschaftsschutzgebieten,
6. auf Waldflächen im Rechtssinne,

Begründung:

Das Fachrecht schließt eine Bebauung in den Gebieten nach Nr. 5 + 6 regelmäßig aus. Der Schutz und Erhalt dieser Flächen ist auch städtebauliches Ziel der Stadt Schwentinental.

B) „Positivliste“

Die Zustimmung kommt vorrangig in Betracht, wenn

- neue Wohneinheiten geschaffen werden,
- Vorhaben im Siedlungszusammenhang umgesetzt werden sollen,
- Grundstücksgrößen unversiegelte begrünte/bepflanzte Freiflächen in verhältnismäßiger Größe ermöglichen,
- das Abweichen vom Erfordernis des Einfügens den Gebietscharakter bzw. den maßgeblichen Beurteilungsrahmen nicht durch unmaßstäbliche Versiegelung oder Gebäudekubatur nachteilig verändert.

C) Öffentlichkeitsbeteiligung

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 36a BauGB soll vor der Entscheidung über die Zustimmung bei größeren Vorhaben mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen (i.d.R. § 246e BauGB), die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren, durchgeführt werden. Zugunsten der Verwaltungsökonomie und mangels Mehrwertes ist bei allen anderen (kleineren) Vorhaben grundsätzlich darauf zu verzichten.

D) Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung

Aus Gründen der Verwaltungsökonomie wird die Zuständigkeit über die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB wie folgt zugewiesen, **wobei die Entscheidung in Zweifelsfällen auf die nächsthöhere Beschlussebene zu übertragen ist.**

- | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadtvertretung: | - Vorhaben nach § 246e BauGB mit der Qualität einer Baugebietsentwicklung (Quartiersentwicklung) |
| Bauausschuss: | - Vorhaben mit Bedeutung über das Einzelgrundstück hinaus, z.B. auf Grund einer Änderung des Gebietscharakters oder erkennbarer Präcedenzwirkung bzw. mit Potential für objektive nachbarrechtliche Konfliktsituationen.
(Ebene von Einzelvorhaben, auch bei mehreren Gebäuden) |
| Bürgermeister: | - Vorhaben mit Bedeutung ausschließlich für das Einzelgrundstück ohne wesentliche städtebauliche Auswirkung, z.B. geringfügige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung ohne wesentliche Verschiebung des Zulässigkeitsmaßstabes im Quartier.
- Darüber hinaus ist der Bürgermeister ermächtigt, die Zustimmung zu Vorhaben zu verweigern, <ul style="list-style-type: none">○ die unter die „Negativliste“ fallen (s. Anlage),○ über die nicht fristgemäß entschieden werden kann (vorsorglich). |

Über die erteilten Zustimmungen ist fortlaufend im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen zu berichten.

Beschlussfassung Stadtvertretung am: _____