

Der Ministerpräsident | Staatskanzlei  
Postfach 71 22 | 24171 Kiel

Jänicke + Blank  
Architekturbüro für Stadtplanung  
Blücherplatz 9A  
24105 Kiel

**nachrichtlich:**

Bürgermeister  
der Stadt Schwentinental  
Theodor-Storm-Platz 1  
24223 Schwentinental

d. d. Landrätin des Kreises Plön

Landrätin des Kreises Plön  
→ Kreisplanung  
→ Amt für Umwelt  
Hamburger Straße 17  
24306 Plön

Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten  
→ Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht

per E-Mail ( IV 26 )

03.02.2017

**Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 22. Mai 2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 132)**

**Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwentinental**

Mit Schreiben vom 26.10.2016 informieren Sie über die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwentinental. Der Geltungsbereich umfasst die beiden Ortsteile Klausdorf und Raisdorf.

BL 2. Hm. ed.f  
6. 2. 17/16  
Landesplanungsbehörde

Ihr Zeichen: -  
Ihre Nachricht vom: -  
Mein Zeichen: StK 322 - 39632/2016  
Meine Nachricht vom: -

Eingegangen am  
15. Feb. 2017  
Stadt Schwentinental

Telefon: +49 431 988-1730  
Telefax: +49-431-988-6-111730

*[Faint, illegible stamp or handwritten note]*

Neben einer Überplanung des baulichen Bestandes sind auch u. a. folgende neue Bauflächen geplant:

- wohnbauliche Flächen vor allem nördlich und südlich der Preetzer Chaussee sowie östlich und westlich des Wasserwerksweges,
- gemischte Bauflächen südlich der Preetzer Chaussee und nördlich des Ritzebeker Weges,
- gewerbliche Bauflächen nördlich der Preetzer Chaussee als östliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Dreikronen“, nördlich der B 76 sowie zur nördlichen Erweiterung des Gewerbegebietes „Wasserwerksweges“,

Die dargestellten Sondergebiete sowie Gemeinbedarfsflächen entsprechen dem Bestand und wurden aus den bisher gültigen Flächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Raisdorf und Klausdorf übernommen.

Der Planung liegen folgende Entwicklungsziele zugrunde:

- bauliches Zusammenwachsen der Stadtteile Raisdorf und Klausdorf,
- keine bauliche Entwicklung Richtung Landeshauptstadt Kiel und Unterzentrum Preetz,
- Erhalt der Grünstreifen entlang der L 52,
- Erhalt der Grünstrukturen entlang der Schwentine und der Ritzebek

Der Bereich des „Ostseeparks“ ist als Weißfläche dargestellt.

Aus **Sicht der Landesplanung** nehme ich zu der Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Maßgeblich für die Planungen der Gemeinde sind der Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49) sowie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010, Seite 719).

Die Stadt Schwentinental liegt auf der Siedlungsachse Kiel-Schwentinental-Preetz und ist als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft (dies entspricht der Zentralitätsfunktion eines ländlichen Zentralortes). Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort (hier: Oberzentrum Kiel) Versorgungsaufgaben wahrnehmen (Ziffer 2.2.5 Abs. 1 LEP 2010 und Begründung). Das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des Oberzentrums Kiel umfasst dabei weite Teile des Schwentinentaler Stadtteils Raisdorf. Insofern ist der regionalplanerische Status des Stadtrandkerns II. Ordnung derzeit noch im Wesentlichen auf die Ortslage von Raisdorf

bezogen (Ausnahme: der Bereich Heidberg/Dreikronen). Stadtrandkerne gehören dabei entsprechend Ziffer 2.6 Abs. 2 und Ziffer 2.5.2 Abs. 2 LEP 2010 zu den Schwerpunkten der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung. Allerdings sind bei neuen Flächenausweisungen neben Bedarfsfragen u. a. die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten zu beachten. Auf Ebene des Landesentwicklungsplans ist dies u.a. der Bereich der Schwentine, der als landesweite Biotopverbundachse festgelegt ist.

Der Regionalplan III legt diesen Bereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft fest und stellt zwischen Rastorfer Mühle und Oppendorfer Mühle das festgesetzte Naturschutzgebiet nachrichtlich dar. Als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sind darüber hinaus der südöstliche Bereich des Stadtgebietes sowie der Bereich südlich des Ostseeparks Raisdorfs festgelegt. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen (Ziffer 5.2 Abs. 1 Regionalplan III). Die Siedlungsentwicklung soll innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse erfolgen (Ziffer 2.4.1 Abs. 3 LEP 2010).

Der Regionalplan III legt den Bereich außerhalb der Siedlungsachse darüber hinaus als Regionalen Grünzug fest. In regionalen Grünzügen darf planmäßig nicht gesiedelt werden (Ziffer 5.3.1 Abs. 3 LEP 2010). Zur weiteren Gliederung der Siedlungsentwicklung ist zwischen dem Kieler Stadtteil Elmschenhagen und dem Schwentintaler Stadtteil Raisdorf eine Grünzäsur festgelegt. Auch Grünzäsuren sind generell von einer Bebauung freizuhalten (Ziffer 5.3.2 Abs. 3 LEP 2010). Teile des Stadtgebietes liegen darüber hinaus in einem Vorranggebiet bzw. Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Die besondere naturräumliche und landschaftliche Situation führt insofern dazu, dass die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Klausdorf und Raisdorf eingeschränkt sind (Ziffer 6.3 Abs. 3 Regionalplan).

### **Wohnbauliche Entwicklung**

Die Stadt Schwentintal gehört - wie oben ausgeführt - zu den Siedlungsschwerpunkten. Sie kann über den örtlichen Bedarf hinaus eine wohnbauliche Entwicklung ermöglichen. Daher ist der wohnbauliche Entwicklungsrahmen nach Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010 hier nicht anzuwenden. Ein 15 Prozent-Rahmen, auf den an verschiedenen Stellen der Planunterlagen verwiesen wird (Seite 22 ff Begründung; Seite 10 und 18ff Innenentwicklungspotenzialuntersuchung), kann weder als landesplanerisch „zugestandenes

Wohnungsbauentwicklungspotenzial" noch als Größenordnung für den örtlichen Bedarf für den Siedlungsschwerpunkt Schwentimental herangezogen werden. Zielführender sind vielmehr die verschiedenen ausgewerteten Vorausberechnungen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Die daraus in der Planbegründung gezogenen groben Einschätzungen sind aus Sicht der Landesplanung plausibel. Neben dem Umfang des Wohnungsneubaubedarfs ist mit Blick auf die demografischen Veränderungen auch die Schaffung eines ausgewogenen Angebotsmix, der auch (bezahlbaren) Geschosswohnungsbau bzw. seniorenrechtlichen Wohnraum beinhaltet, wichtig.

Im Rahmen der Innenentwicklungspotenzialuntersuchung wurden neben der Bestandsaufnahme von Baulücken und innerörtlichen Potenzialflächen auch Annahmen zur Umsetzbarkeit einer Bebauung dieser Flächen getroffen. Dabei wird ein Innenentwicklungspotenzial von insgesamt ca. 90 bis 110 Wohneinheiten in den kommenden 15 Jahren als realistisch angesehen. Aus hiesiger Sicht bietet die Potenzialanalyse eine gute Grundlage für die weitere Steuerung und Aktivierung der Innenentwicklung. Dabei sollte auch deutlich werden, mit welchen Maßnahmen die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale gefördert werden soll. In diesem Zusammenhang wird begrüßt, dass sich die Stadt auch mit den sog. „Goldene Hochzeits-“, oder „Empty-Nest“-Quartieren befasst. Ich gehe davon aus, dass es sich hierbei um die aufgenommenen „Recyclingflächen“ handelt, die im weiteren Verfahren noch detaillierter betrachtet werden sollen. In diesem Zusammenhang wäre es sinnvoll, wenn auch diese Potenziale im Hinblick auf die zukünftige Wohnraumversorgung bewertet werden.

Zusätzlich zu den Innenentwicklungsmöglichkeiten will die Stadt Schwentimental sechs neue Wohnbauflächen darstellen, auf denen je nach Art der Bebauung ca. 425 bis 550 Wohneinheiten entstehen können:

- Die Flächen W1 und W4 liegen dabei innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse, jedoch nicht im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet. Die Flächen werden mit Blick auf ihre städtebaulich integrierbare Lage seitens der Landesplanung mitgetragen.
- Gegenüber der Fläche W5 bestehen keine Bedenken.
- Der Fläche W6 stehen zwar keine landesplanerischen Ziele gegenüber, allerdings erschließt sich der damit verfolgte städtebauliche Ansatz noch 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 (siehe oben). Insofern sollte das städtebauliche Entwicklungsziel der Stadt Schwentimental, die Ortsteile Klausdorf und Raisdorf weiter zusammen-

wachsen zu lassen, nicht zu Lasten des Natur- und Freiraumschutzes gehen. Auch mit Blick auf die Bedenken, die seitens der Kreisplanung und der Unteren Naturschutzbehörde vorgebracht werden (siehe Stellungnahme vom 10.01.2017), sind diese Flächen zurückzunehmen.

Hinsichtlich der Darstellung von Alternativflächen steht die Landesplanung für ein Planungsgespräch gerne zur Verfügung.

### **Gemischte Bauflächen**

Gegenüber der neuen gemischten Bauflächen M 1, die als Puffer zur schutzbedürftigen angrenzend geplanten Wohnbaufläche W 4 dargestellt werden, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Fläche M 2 wird aus hiesiger Sicht im Zusammenhang mit der Fläche W 3 betrachtet. Auch diese Fläche ist mit Blick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet bzw. Regionalen Grünzug zu streichen.

### **Gewerbliche Bauflächen**

Mit dem neuen Flächennutzungsplan sollen insgesamt ca. 15 ha Gewerbeflächen planerisch vorbereitet werden. Zur Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs wurde eine Befragung der ortsansässigen Unternehmen durchgeführt, konkrete Größenordnung konnte dabei aber offensichtlich nicht ermittelt werden. Aus hiesiger Sicht sollte bei der Bedarfsabschätzung das aktuell vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II herangezogen werden, das differenzierte Aussagen für die einzelnen Teilräume macht. Auf der Angebotsseite dieses Gutachtens sind die hier vorliegenden Flächenneuausweisungen noch nicht eingeflossen. Diese sollten im Rahmen eines Monitoring / einer Fortschreibung des Konzeptes berücksichtigt werden.

Alle drei Flächen liegen innerhalb der Achsenabgrenzung des Regionalplans, darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen G1 und G3 um Erweiterungsflächen bestehender Gewerbegebiete. Insofern bestehen gegenüber den geplanten Standorten landesplanerisch keine grundsätzlichen Bedenken. Dabei gehe ich davon aus, dass die Umsetzung in eine konkrete Bauleitplanung zeitlich gestaffelt und bedarfsgerecht erfolgt und dabei selbständiger Einzelhandel ausgeschlossen wird. Dies sollte in der Begründung des Flächennutzungsplans ausgeführt werden. Darüber hinaus sollte aus hiesiger Sicht das

städtebauliche Ziel einer Freihaltung der Grünstrukturen entlang der Ritzebek im Hinblick auf die Darstellung des Gewerbegebietes G 2 erläutert werden.

Darüber hinaus weise ich auf folgende Punkte hin:

- Hinsichtlich der Bauflächendarstellungen im Bereich der im Regionalplan III festgelegten Grünzäsur in Verlängerung der L 52 bestehen dann keine Bedenken, wenn sich die Darstellung nur auf den baulichen Bestand beschränkt und keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden.
- Bezüglich der Darstellung des „Ostseeparks Schwentinal“ als Weißfläche verweise ich auf die Stellungnahme des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten (E-Mail vom 12.12.2016).
- Darüber hinaus gebe ich noch den Hinweis, dass die Landschaftsrahmenpläne derzeit fortgeschrieben werden (Seite 17 Begründung).

Eine abschließende Stellungnahme behalte ich mir vor.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des **Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten (Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)** werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

Der Planungsansatz der Stadt zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird im Hinblick auf die deutlichen Veränderungen der gesellschaftlichen, der demografischen, der ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Stadtentwicklung ausdrücklich begrüßt. In diesem Rahmen ist es gut und richtig, den Planungsansatz neben der Analyse möglicher Konfliktfelder und sektoraler Flächenansprüche auch mit einer Leitbilddiskussion zu begleiten. Die Ergebnisse des Prozesses zur Entwicklung eines Leitbildes sollten der Begründung des Flächennutzungsplans als Leitlinie der künftigen städtebaulichen Entwicklung vorangestellt werden.

Im Hinblick auf den erwarteten deutlichen Bevölkerungszuwachs, der für die Region Kiel prognostiziert wurde, sollte die Stadt als Stadtrandkern und Schwerpunkort prüfen, ob trotz der Einbettung des Siedlungsraumes in einen äußerst sensiblen Naturraum deutlich

weitergehend Flächenpotenziale für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt bzw. als Alternativflächen benannt werden können, um zeitgerecht Flächen entwickeln zu können.

Im Hinblick auf den deutlich eingegrenzten landesplanerischen Rahmen für die Fortentwicklung des Ostseeparks sollten die aus Sicht der Stadt möglichen städtebaulichen Entwicklungsoptionen deutlicher herausgearbeitet werden. Ein Ausnehmen aus dem konzeptionellen Ansatz des Flächennutzungsplanes i.S. einer ‚Weißflächendarstellung‘ wird den Anforderungen des Baugesetzbuches nicht gerecht.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. H. H.', is written over a thick black horizontal line.

**Achtung! Bitte beachten!**

Unter Hinweis auf Abschnitt II, Ziffer 1.1 des Erlasses „Planungsanzeigen sowie Unterrichtungen nach dem Landesplanungsgesetz“ vom 06.02.2015 (Amtsbl. Schl.-H. 2015 Seite 394) bittet die Landesplanungsbehörde, alle Unterlagen zu Bauleitplanungen zukünftig neben der Papierform auch in digitaler Form zu übermitteln. Bitte senden Sie die digitalen Unterlagen an folgende E-Mail-Adresse: [LandesplanungS-H@stk.landsh.de](mailto:LandesplanungS-H@stk.landsh.de)

