

Beschlussvorlage

zu Punkt 13. für den öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung (Gemeinde Schülldorf) am Montag, 3. Juni 2019

Beratung und Beschlussfassung über einen Antrag auf die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet südlich des Schülldorfer Sees und nördlich der Straße 'Am See'

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Für den zwischen dem Schülldorfer See und der Straße ‚Am See‘ und im unten stehenden Übersichtsplan dargestellten, rot umrandeten Bereich (Flurstück 8/21, Flur 2, Gemarkung Schülldorf, ca. 28.000 m² groß) wurde mit Datum vom 07.05.2019 (Eingang 08.05.2019) an die Gemeinde Schülldorf ein Antrag auf Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung und eines Bebauungsplanes zu Wohnbauzwecken herangetragen.



Der Antrag sieht die Herstellung von rund 12 Grundstücken und die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendehammer vor (vgl. Anlage). Lt. den Antragsunterlagen werden im Falle einer Überplanung die Kosten von der Grundstückseigentümerin übernommen.

Den Natur- und Landschaftsschutz vorerst ausgeklammert, ist eine Überplanung zur Schaffung von Baurecht grundsätzlich gangbar. Zur wohnbaulichen Entwicklung der gegenständlichen Flächen wäre ein Bebauungsplan im Parallelverfahren mit einer Flächennutzungsplanänderung aufzustellen. Die Ergänzung bzw. Erweiterung der bestehenden Innenbereichssatzung ist nicht möglich, da zur Entwicklung der rückwärtigen Flächen eine neue straßenseitige Erschließung herzustellen wäre. Das Vorhaben ist damit bauleitplanbedürftig.

Eine künftige Wohnbebauung ist im naturbelassenen Schutzbereich mit mind. 50 m gemäß § 35 Abs.2 LNatSchG nicht zulässig. Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf § 1 Abs. 3 BauGB hingewiesen, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht.

Die Fläche wird aus Verwaltungssicht und auf Grundlage der ermittelten Aspekte aus dem aktuellen Ortsentwicklungskonzept (März 2019) prinzipiell als eine ungeeignete wohnbauliche Entwicklungsfläche mit hohem Konfliktpotenzial eingestuft, da Potentialflächen für Wohnen am See mit Konfliktslagen zu Naturschutz und Landwirtschaft verbunden sind. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zum See als hochwertig zu betrachten. Natur und Landschaft sollen nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden.

Mit dem Beschluss des aktuellen Ortsentwicklungskonzeptes (März 2019) möchte sich die Gemeinde Schülldorf bei der Ortsentwicklung an folgende Zielkonzeption, betreffend den Themenbereich ‚Schülldorfer See‘, orientieren:

- Den „Schülldorfer See“ als erlebbare Ruhezone im Naturraum erhalten.
- Bestehende Sichtachsen vom öffentlichen Straßenraum zum See erhalten.
- Eine eingeschränkte Nachverdichtung im Uferbereich.
- Bebauungsfreie, landschaftsoffene Nordseite am „Schülldorfer Sees“.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass mit der Entwicklung dieser Fläche für Wohnen eine Bebauung des Seeufers in „zweiter Reihe“ initiiert werden würde.

Im Bau- und Wegeausschuss erfolgt keine Vorberatung und Empfehlung gem. § 5 Abs. 1 Pkt. b der Hauptsatzung. Den abschließenden Beschluss fasst die Gemeindevertretung gem. § 5 der Hauptsatzung i. V. m. §§ 27 und 28 der Gemeindeordnung (GO) Schleswig-Holstein.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der Standortentwicklungsmöglichkeiten des Flurstückes 8/21, Flur 2 in der Gemarkung Schülldorf, hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Im Falle einer Bebauung würden lt. den Antragsunterlagen die Kosten für eine Überplanung von der Antragstellerin übernommen werden.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, nicht in die gewünschte Bauleitplanung einzutreten. Aufgrund der städtebaulichen und der naturschutzfachlichen Aspekte (vgl. Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Schülldorf, 2019) besteht aus Sicht der Gemeinde nicht das Ziel, die beabsichtigte Wohnbebauung umzusetzen. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Antragstellerin über das Ergebnis durch die Verwaltung informieren zu lassen.

Im Auftrage

gez.
Jördis Behnke

Anlage: Übersichtsplan aus dem Antrag (Maßstab 1:1000)