

Beschlussvorlage

zu Punkt 15. für den öffentlichen Teil der Sitzung
der Gemeindevertretung (Gemeinde Schülldorf)
am Montag, 16. September 2019

Grundsatzbeschluss über die Bebauungsperspektiven der Freifläche ‚Olkoppel‘

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 2/8, Flur 12, Gemarkung Schülldorf) soll der künftige Umgang im Sinne einer geordneten und sinnvollen städtebaulichen Steuerung festgehalten werden.



Option 1:

Den Natur- und Landschaftsschutz sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung 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.

Option 2:

Die Fläche wird 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 Konfliktlagen 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 Schwerpunktbereich ‚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 See“.

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

Verwaltungsseitig wird daher empfohlen, dass aufgrund der vorstehenden Aspekte von einer Bebauung in zweiter Reihe und einer damit verbundenen Bauleitplanung abgesehen wird.

Im Bau- und Wegeausschuss erfolgt die 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 2/8, Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf, hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, aufgrund der gewichtigen städtebaulichen und der naturschutzfachlichen Aspekte (vgl. Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Schülldorf, 2019) keine Bebauung in zweiter Reihe anzustreben und nicht in eine damit verbundene Bauleitplanung einzutreten.

Im Auftrage

gez.
Jördis Behnke