

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Bau- und Wegeausschuss Schülldorf	12.08.2020	öffentlich	19.
Gemeindevertretung Schülldorf	17.09.2020	öffentlich	

Beratung und Beschlussfassung über die Standortentwicklung einer Freifläche am östlichen Ortsausgang (Grundsatzbeschluss)

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Schülldorf aus dem Jahr 2018 wurde eine am östlichen Ortsrand gelegene Privatfläche als mögliche Wohnbaufläche ausfindig gemacht. Die Fläche umfasst am östlichen Ortsrand, nördlich der Straße „Am See“, zwei Flurstücke in einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha. Die Eigentümer haben eine bauliche Entwicklung dieser Fläche beantragt. Die Fläche schließt direkt an die bebaute Ortslage an und wäre direkt über die Straße „Am See“ zu erschließen.

Sie wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Erreichbarkeit ist die Fläche für eine wohnbauliche Inanspruchnahme als geeignet zu bezeichnen. Nach Rücksprache mit der Regionalentwicklung wird eine umfängliche Bauleitplanung (F-Planänderung und Aufstellung eines B-Plans) empfohlen, um die Aspekte beispielsweise aus den Themenbereichen Immissionsschutz, Naturschutz oder Erschließung zu behandeln.



Die Fläche liegt im Wirkungsbereich zu den landwirtschaftlichen, tierhaltenden Betrieben in der Straße „Am See“. Für eine abschließende Beurteilung dieser Fläche und als Grundlage einer bauleitplanerischen Entscheidung der Gemeinde war eine gutachterliche Überprüfung nach der rechtswirksamen Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein (GIRL)

erforderlich. Das nunmehr vorliegende Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die ermittelte Geruchsbelastung auf der Planfläche im Bereich der Baufenster die Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie erfüllt. Aufgrund der dörflichen Struktur und der geplanten Schließung einer Baulücke kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der geruchlichen Vorbelastung keine unzumutbaren Belästigungen im Sinne der GIRL auf die neue hinzu kommende Wohnstruktur in den o.g. Baufenstern einwirken. Somit kann ein erforderliches Bauleitplanverfahren grundsätzlich aufgenommen werden.

Der Gemeinde entstehen keine Kosten, da diese auf Grundlage einer Planungskostenvereinbarung vom Vorhabenträger getragen werden sollen.

Nach Abschluss der vorstehenden Vereinbarung kann die Bearbeitung durch ein Planungsbüro aufgenommen und ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Anschließend sind die Öffentlichkeit, die Behörden und die Träger öffentlicher nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zu beteiligen.

Im Bau- und Wegeausschuss erfolgt die Vorberatung und Empfehlung gem. § 4 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:

Im PSK 03/51100.5431500 (Räumliche Planung und Entwicklung; Planungskosten Innenbereich, F-Plan, Gebietsentwicklung) entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass eine städtebauliche Entwicklung zu Wohnbauzwecken auf den Flurstücken 6/24 und 6/25 der Flur 3 in der Gemarkung Schülldorf vorseiten der Gemeinde Schülldorf grundsätzlich unterstützt wird. Sofern die Beauftragung eines Planungsbüros durch die Gemeinde übernommen werden soll, wird der Bürgermeister hierfür ermächtigt und beauftragt, die erforderlichen Planleistungen zu vergeben.

Sämtliche Kosten sind im Rahmen einer Planungskostenvereinbarung vom Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bürgermeister wird ermächtigt und beauftragt, die Planungskostenvereinbarung zu unterzeichnen.

Im Auftrage

gez.

Jördis Behnke

Anlagen:

- Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Schülldorf (Stand 2019)
- Immissionsprognose (Büro olfasense, Stand 06.04.2020)
- Lagepläne (Entwürfe Grundstücksaufteilung Am See)