

12.10.2016

Beschlussvorlage Nr. 2016/288

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Stadtteil Scharrel - Grundsatzbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	16.11.2016 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	21.11.2016 -							
Verwaltungsausschuss	28.11.2016 -							

Beschlussvorschlag

Der Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans in der Gemarkung Scharrel wird abgelehnt.

Anlass und Ziele

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Nichtausweisung als Wohnbaugebiet sind die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Scharrel.

Finanzielle Auswirkungen		keine	
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Flächennutzungsplanänderung für den Resser Weg, Flur 1, Flurstück 117, in der Gemarkung Scharrel vor. Der Eigentümer plant, eine Teilfläche des Flurstücks von 1.000 m², südlich des Resser Weges, für seinen Sohn als Wohnbauland zu entwickeln und zu bebauen. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, müsste der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Gemäß der vom Rat am 10.07.2014 beschlossenen Wohnbaulandentwicklungsleitlinien soll die Kernstadt Neustadt a. Rbge. als Siedlungsschwerpunkt vorrangig Wohnentwicklungsstandort sein. Die Stadtteile, die gesicherte ländliche Kleinzentren sind, sollen bedarfsgerecht eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anbieten. In den übrigen Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind (dazu gehört Scharrel), wird neues Wohnbauland zur Deckung des Bedarfs Bauwilliger vorgehalten.

Neue Wohnbauflächen sind an integrierten Siedlungsflächen zu entwickeln, die gut erschlossen werden können.

Das Flurstück 117, Flur 1, Gemarkung Scharrel, befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Große Teile des Flurstücks, südlich der beantragten 1.000 m² Entwicklungsfläche, sind als geplanter, geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt. Das Flurstück grenzt an ein ehemals als Schmiede genutztes Grundstück. Dem anschließend folgt ein Siedlungssplitter mit Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 871 „Im kleinen Moore“, Stadtteil Scharrel).

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan, wonach sich südlich der beantragten Entwicklungsteilfläche auf dem Flurstück 117, Flur 1, Gemarkung Scharrel, ein geplanter, geschützter Landschaftsbestandteil anschließt, würde eine Bebauung an dieser Stelle den Zielen des Naturschutzes widersprechen. Die Ziele des Naturschutzes beinhalten, dass die Grünlandflächen nördlich und südlich des „Resser Weges“ zwischen der Einmündung „Zum Imbusch“ und der Splittersiedlung „Im kleinen Moore“ von Besiedlung freizuhalten sind. Für diesen Bereich sieht der Landschaftsplan eine Erweiterung des vorhandenen, geschützten Landschaftsbestandteiles zur Sicherung der durch intakte Gehölzstrukturen gegliederten Grünlandbereiche vor. Eine Bebauung des „Resser Weges“ würde diesen schützenswerten Landschaftsbezug unwiederbringlich zerstören. Dieser auch von den Naturschutzbehörden und dem Naturschutzbeauftragten gekennzeichnete schützenswerte Bereich soll daher aufgrund der fachlichen Aussagen von jeglicher baulichen Nutzung freigehalten werden. Er ist gekennzeichnet als ein Bereich, für den eine Satzung nach § 28 NnatSchG aufgestellt werden soll.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine Erweiterung der Siedlung bzw. eine Ausweitung in den Außenbereich zu der o. g. Fläche nicht sinnvoll. Neues Wohnbauland soll in zentralen Lagen bzw. integrierten Siedlungsflächen entwickelt werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung eines Bebauungsplans würde die vorhandene Splittersiedlung verfestigt bzw. erweitert.

Parallel zu diesem Antrag liegen der Verwaltung weitere Anträge auf Wohnbaulandausweisung für den Stadtteil Scharrel vor. Die Grundsatzentscheidung wird in den politischen Gremien entschieden werden. Dementsprechend wird (wenn der Grundsatzbeschluss für eine der Flächen positiv ausfällt) Bauwilligen in Scharrel künftig Bauland in angemessenem Umfang in zentraler Lage vorgehalten werden.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Fachverwaltung keine Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, das Flurstück 117, Flur 1, Gemarkung Scharrel, als Wohnbauland auszuweisen.

Planungsrechtliche Situation:

Die Fläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich.

Der seit dem 20. Juni 2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt Fläche für die Landwirtschaft dar.

Um an diesem Standort eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wären die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Mit der Entscheidung gegen die Ausweisung von Wohnbauland an diesem Standort im Außenbereich eines Stadtteils, der nicht ländliches Kleinzentrum ist, wird den Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland der Stadt Neustadt a. Rbge. gefolgt.

Gemäß §1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben werden. Auch dieser Forderung wird mit dem Beschluss nachgekommen.

Auswirkungen auf den Haushalt

keine

So geht es weiter

Nachdem dem Beschlussvorschlag zugestimmt wurde, wird der Antragsteller über den Ausgang der Beratungen informiert.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

Anlagen

1. Antrag des Grundstückseigentümers
2. Lageplan