

Datum 02.08.2018	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/298/2018		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Planungsausschuss	11.09.2018	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Beratung und Beschlussfassung über die bauliche Entwicklung im Bereich des Deichweg im Ortsteil Kalifornien

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.10.2017 hat die Bra-Ho-Ka e.V. beantragt, die Bebauungspläne Nr. 19, 29 und 52 für die Bebauung entlang des Deichweg zu überprüfen und anzupassen, weil bereits Gebäude entstanden sind, die als zu massiv bewertet werden.

Am 17.02.2018 hat der Planungsausschuss im Rahmen einer Ortsbegehung die Gebäude entlang des Deichweg angesehen. Grundsätzliche Bedenken wurden gegen die Bebauung nicht geäußert. Ausschussvorsitzender Cordts hat die Fraktionen gebeten, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Planungs- und eventuellen Entschädigungskosten, den Sachverhalt zu diskutieren und sich eine Meinung zu bilden, wie mit der Situation umgegangen werden sollte.

In der Anlage wird ein Lageplan mit Kennzeichnung der bestehenden Bebauungspläne und der voraussichtlichen Honorarkosten gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure beigefügt. Bei der Überplanung eines Gebäudebestandes muss davon ausgegangen werden, dass annähernd alle Grundstückseigentümer sich zu einer neuen Planung äußern. Verständlicherweise will jeder Grundstückseigentümer zumindest optional die größtmögliche bauliche Ausnutzbarkeit im Bebauungsplan festgesetzt haben. Selbstverständlich hat die Gemeinde die Planungshoheit über ihr Gebiet und kann solche Anregungen abwägen. Es muss aber mit Reaktionen von Grundstückseigentümern gerechnet werden, die dazu führen können, dass das Planverfahren erheblich in die Länge gezogen wird. Auch die Einreichung eines Normenkontrollverfahrens vor dem OVG Schleswig ist bei einer so großen Anzahl von betroffenen Grundstückseigentümern sehr wahrscheinlich. Sollte im neuen Bebauungsplan die bauliche Ausnutzbarkeit den heutigen Festsetzungen gegenüber reduziert werden und die Grundstücke damit an Wert verlieren, so wird die Gemeinde entschädigungspflichtig. Entschädigungsansprüche können auch entstehen, wenn Grundstückseigentümer auf der Grundlage des rechtskräftig bestehenden Bebauungsplanes bereits Planungen eingeleitet haben.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss fasst den Beschluss, die Bebauungspläne Nr. 15, 29 und 52 im Bereich des Deichweg nicht zu ändern. Die vorhandenen Bebauungspläne sollen weiterhin Bestand haben.

Anlagenverzeichnis:

1 Lageplan

Kokocinski
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtdirektor

Gefertigt:

Griesbach
Amt III