

Vorlage III/ 621 /2018

Gemeindevertretung

zur 16. Sitzung

am 14.09.2018

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf

Teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“

- hier:**
- a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) Feststellungsbeschluss zur teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.**

Anlage: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB am Entwurf der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Zu a) Es wird zunächst festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Die im Zuge der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen in der vorliegenden Auflistung zur Anlage I, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, behandelt und beschlossen.

Der Gemeindevorstand wird alsdann beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen zum Inhalt des Flächennutzungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

Zu b) Die vorliegende Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes „**Hundeübungsplatz Industriestraße**“ in der Kerngemeinde Roßdorf, bestehend aus der Planzeichnung, der beigefügten Begründung mit Umweltbericht und Anlagen (Bestandskarte und Entwicklungsplan), wird hiermit festgestellt (Feststellungsbeschluss). Die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen wird gebilligt.

Grundlage obiger Beschlussfassungen ist die vorgelegte Planung zum Feststellungsbeschluss des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lorsch, mit Planstand August 2018. Es wird zugleich festgestellt, dass auf Grundlage der Behandlung der eingegangenen Anregungen (Anlage I), aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, keine Anpassung des Planinhaltes notwendig ist. Somit werden die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Flächennutzungsplan bei der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) zur Genehmigung i. S. d. § 6 Abs. 1 BauGB vorzulegen und nach Genehmigungserteilung dessen Rechtsverbindlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung der erfolgten Genehmigung herbeizuführen.

Sachbericht:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Hundeübungsplatzes geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ wurde der bisherige Hundeübungsplatz planungsrechtlich überplant. Durch den Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ soll die Ausweisung eines neuen rund 17 ha großen Baugebietes mit adäquaten Flächen für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Einzelhandel ermöglicht und die städtebauliche Entwicklung durch ein maßvolles Wachstum sichergestellt werden. Für die Flächen des bisherigen Hundeübungsplatzes erfolgt im Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet erstreckt sich weit über die Grenzen des Hundeübungsplatzes hinaus und betrifft eine Fläche von 3,16 Hektar zzgl. Verkehrsflächen. Da die Nutzung als Hundeübungsplatz einen Nutzungskonflikt zu dem Gebietstyp allgemeines Wohngebiet darstellt, soll der Hundeübungsplatz innerhalb Roßdorfs verlagert werden.

Die plangegenständige „Ausweichfläche“ für den Hundeübungsplatz, im Nordwesten der Gemeinde, bietet sich für die beabsichtigte Nutzung durchaus an. Die Fläche ist bislang frei von jeglicher Bebauung und schließt unmittelbar an gewerbliche Bauflächen und somit an den sogenannten Innenbereich an. Aufgrund der deutlichen Entfernung zu Wohnbauflächen können Immissionskonflikte vermieden werden. Auch ist für diesen Bereich keine gewerbliche Erweiterung geplant, so dass keine Argumente gegen die beabsichtigte, für Ortsrandlagen typische, Nutzung sprechen.

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen, die zu etwa 50% im Besitz der Gemeinde Roßdorf und zu 50% in privatem Besitz sind. Mit Umsetzung des Planvorhabens wird somit eine Grundstücksneuaufteilung notwendig, die jedoch die vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf den Planbereich jedoch als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird zur Realisierung des Vorhabens eine teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes notwendig. Aufgrund der Lage im sog. Außenbereich erfolgt die Aufstellung der Bauleitplanung im zweistufigen Regelverfahren. Gemäß § 2a BauGB ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht als Teil der Begründung anzufertigen.

