

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-132/2019

Biblis den 26.11.2019

### Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600-20/di

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	04.12.2019	8	nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	04.12.2019	3	öffentlich
Gemeindevertretung	11.12.2019	8	öffentlich

Titel

#### **Bauleitplanungen der Gemeinde Biblis;**

#### **10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Südufer Westteil Riedsee Biblis“ sowie Bebauungsplan Nr.°40 „Südufer Westteil Riedsee Biblis“ in der Gemeinde Biblis**

- hier:
- a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
  - b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
  - c) **Feststellungsbeschluss der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Südufer Westteil Riedsee Biblis“ in der Gemeinde Biblis zur Genehmigungsvorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB**
  - d) **Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr.°40 „Südufer Westteil Riedsee Biblis“ in der Gemeinde Biblis als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Beschlussentwurf:

- a) **Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.  
Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Bürger, welche Einwendungen zum Inhalt der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.**
- b) **Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.**

**Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.**

- c) **10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Südufer Westteil Riedsee Biblis“ in der Gemeinde Biblis, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht, wird hiermit zur Genehmigungsvorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beschlossen.**  
**Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Januar 2019, unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.**
- d) **Der Bebauungsplan Nr. 40 „Südufer Westteil Riedsee Biblis“ in der Gemeinde Biblis, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.**  
**Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Januar 2019, unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.**

**Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis wird beauftragt, die Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung nach entsprechender Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde durch die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung herbeizuführen. Im Anschluss daran ist die Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses herbeizuführen.**

Sach- und Rechtslage:

#### **Anlass der Planung**

Am Südufer des westlichen Riedsees wurden einige Besitzer der zur Auskiesung herangezogenen ehemaligen Landwirtschaftsgrundstücke im Rahmen von Tauschverträgen vor Jahren Eigentümer von damals geplanten und mittlerweile durch Auskiesung realisierten Ufergrundstücken des heutigen Sees. Während die Eigentümer der Ufergrundstücke seit jeher von der Möglichkeit der Freizeitnutzung ihrer Grundstücke analog zu den übrigen Seeufern der näheren Umgebung ausgingen und diese auch teilweise bereits praktizieren, wurden die Ufergrundstücke im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens als Flächen für die Uferrenaturierung bzw. als Ausgleichsflächen bestimmt. Nach längeren privatrechtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Eigentümern und dem Begünstigten des Planfeststellungsbescheides sowie zahlreichen Behörden- und Anliegerterminen soll nunmehr auf Wunsch der Anlieger des Seeufers durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung zur Anlage von baulich nutzbaren Freizeitgrundstücken geschaffen werden. Zwischenzeitlich wurde das Plangebiet, soweit bislang im Planfeststellungsbescheid enthalten, unter Auflage einer Ersatzzahlung mit Plangenehmigungsbescheid vom 02.03.2015 durch das Regierungspräsidium Darmstadt aus der Planfeststellung entlassen, sodass für das Plangebiet keine Vorgaben aus dem ursprünglichen Planfeststellungsbescheid mehr bestehen. Die Ersatzzahlung wurde als Voraussetzung für den Vollzug der Entlassung aus der Planfeststellung nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt geleistet. Hierdurch kann die Fläche im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde beplant werden. Seitens der Grundstückseigentümer erfolgte auf einigen Ufergrundstücken bereits eine Bebauung, die planungsrechtlich und naturschutzrechtlich derzeit jedoch aufgrund des früher entgegenstehenden Planfeststellungsbescheides bzw. seit Entlassung aus der Planfeststellung aufgrund der seitherigen Lage im unbeplanten Außenbereich unzulässig ist. Ein Verfahren, den Abriss der baulichen Anlagen zwangsweise durchzusetzen, ruht derzeit im Hinblick auf das beabsichtigte Bauleitplanverfahren. Nach zahlreichen vorangegangenen Gesprächen wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Bereich des Südufers des westlichen Riedsees am 15.09.2010 durch die Gemeindevertretung gefasst. Ziel der Planung ist die Sicherung einer geordneten Freizeitnutzung einschließlich baulicher Nutzung im Bereich des Südufers des westlichen Riedsees. Dem stand vormals die Renaturierungsverpflichtung des Planfeststellungsbescheides vom 21.07.1998 entgegen. Diese ist durch den neuen Planfeststellungsbescheid vom 02.03.2015 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entfallen. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich die Eigentümer der Ufergrundstücke von der Vorstellung einer baulich intensiven Nutzung analog zu den übrigen Seeufern der näheren Umgebung verabschiedet und

sprechen sich für eine wesentlich zurückhaltendere Freizeitnutzung mit weitgehenden Einschränkungen insbesondere zur zulässigen Größe und Höhe der baulichen Anlagen aus. Seitens der Gemeindeverwaltung besteht der Wunsch zur planungsrechtlichen Aufarbeitung der bestehenden Konfliktlage, auch um Schaden von den Anliegern des südlichen Seeufers abzuwenden. Hierbei wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese planungsrechtliche Absicherung nicht zugleich auch den gesamten Gebäudebestand einschließt bzw. dass das derzeit im Hinblick auf das beabsichtigte Bauleitplanverfahren ruhende Verfahren, den Abriss der baulichen Anlagen zwangsweise durchzusetzen, wieder aufzunehmen sein wird, sobald und soweit der Gebäudebestand den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widerspricht. Über die bestehende Bebauung ist zu gegebener Zeit nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Auf die Zuständigkeit der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße wird verwiesen. Die vorliegende Begründung gilt für den Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanänderung gleichermaßen, da sich die Inhalte der beiden Verfahren sehr weitgehend überdecken und durch die zusammengefasste Begründung in erheblichem Umfang doppelte Darstellungen gleicher Sachverhalte und hierdurch in relevantem Umfang Verfahrenskosten einsparen lassen. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.

## **Bisheriges Planverfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis hat in ihrer Sitzung am 15.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Südufer Westteil Riedsee“ in Biblis beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Südufer Westteil Riedsee“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.06.2013 gefasst. Die Aufstellungsbeschlüsse der beiden Bauleitplanungen wurden am 04.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsplanung vom 15.07.2013 bis einschließlich 31.07.2013 durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Gemeinde erörtern. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Protokollierung vorgetragen werden. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.07.2013 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 23.08.2013 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde Biblis um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in das Planverfahren einfließen konnten. Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie zur Ergänzung von Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vorgenommen, durch die die vorhabenbedingt entstehenden Eingriffe ermittelt und durch Maßnahmen eines Öko-Kontos von Hessen Forst außerhalb des vorliegenden Plangebiets vollständig ausgeglichen werden. Eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde zur Vervollständigung der Verfahrensunterlagen erstellt und die dort ermittelten Maßnahmenanforderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die sich aus der Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung ergebende Planung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.08.2018 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.09.2019 hingewiesen wird. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2019 über die öffentliche Auslegung der Planung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 08.11.2019 gegeben.

## **Fortführung des Verfahrens**

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Fassung der Flächennutzungsplanänderung ist zur Beantragung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zu beschließen. Die sich danach ebenfalls ergebende Fassung des Bebauungsplanes ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung der Planentwürfe im Sinne einer Klarstellung erfordern würden und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
Haushaltsjahr:	
Produkt:	
Sachkonto:	
Finanzkonto:	
Bedarf:	
Jährliche Folgekosten:	
Mittel vorhanden (ja/nein)	

Anlage(n):  
 Bebauungsplan Nr. 40 A4  
 FNP-Änderung  
 FNP - Planformat  
 TöBs und Abwägungstabelle  
 Bebauungsplan Nr. 40 - Planformat