

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-131/2019

Biblis den 26.11.2019

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600-20/di

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

Titel

**Bauleitplanungen der Gemeinde Biblis;
hier: 9.Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Heerweg beim Brunnen" sowie
Bebauungsplan Nr. 53 "Am Heerweg beim Brunnen"**

- a) **Aufstellungsbeschluss der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Heerweg beim Brunnen" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- b) **Beschlussfassung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Heerweg beim Brunnen" als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- c) **Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Am Heerweg beim Brunnen" als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschlussentwurf:

- a) **Zur Schaffung der bauleitplanerischen Aufarbeitung der bestehenden Konfliktlage sowie zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Plangebiet wird die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Am Heerweg beim Brunnen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.**
- b) **Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Heerweg beim Brunnen“ wird hiermit als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses ist Planstand von November 2019.**
- c) **Der Bebauungsplan Nr. 53 „Am Heerweg beim Brunnen“ wird hiermit als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der**

frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom September 2019.

Die Gemeindevertretung beschließt, das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Heerweg beim Brunnen“ für Wochenendhäuser zum Zwecke der Neuordnung und Rechtssicherheit des bereits vorhandenen Bestandes auszuweisen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 10 ha und umfasst folgende Flurstücke:

**Gemarkung Biblis, Flur 4, Flurstücke 76/1, 76/2, 76/3 tlw., 80/1 und 83/1 tlw.
Gemarkung Biblis, Flur 9, Flurstück 120/2 tlw.**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung der jeweiligen Vorentwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über diese Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme zu bitten. Alle im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sowie der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit einer fachlichen Beurteilung zur Beratung sowie Behandlung der Beschlussfassung vorzulegen.

Sach- und Rechtslage:

Ursprüngliche Planung

Bereits in den 1980 Jahren war ein Bebauungsplan für den Westsee sowie den gesamten Uferbereich aufgestellt worden mit der Bezeichnung Nr. 20 B „Freizeitzentrum Riedsee Biblis, Teil II“ mit dem ausdrücklichen Ziel, den Baggersee einschließlich der Ufer nach Abschluss der Auskiesung zum Freizeitgebiet zu entwickeln und einen großen Erholungsbereich zu schaffen. Vorgesehen waren ein Ferienhaus- und Campingplatzgebiet, ein Strandbad, Segeln, Surfen und weitere Wassersportarten. Für alle Aktivitäten waren auch die entsprechenden Gebäude zur Versorgung der künftigen Nutzer geplant (Sanitärräume, Clubhäuser, Gastronomie, Verwaltung). Im Südosten des Sees waren eine zweireihige Wohnbebauung und im Süden ein Angelufer festgesetzt. Im Südwesten des Sees war eine Rückzugszone für Wasservögel vorgesehen.

Nur der Bereich des Ferienhaus- und Campingplatzgebiets des ursprünglichen Bebauungsplans (s. Umweltbericht, Punkt 11, Abbildung 6) konnte Rechtskraft erlangen.

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden des Riedsees West und umfasst den bebauten Bereich des Freizeitentrums einschließlich der alten Landstraße.

Er wird im Osten von der Berliner Straße begrenzt, der Kurvenbereich im Südosten ist im Geltungsbereich aufgenommen. Im Süden wird der Geltungsbereich von der südlichen Grenze der privaten Erschließungsstraße (ehemalige Landstraße), im Westen von der Wegeparzelle Flur 9 Nr. 115 und im Norden von den Parzellen Flur 9 Nr. 118 sowie Flur 4 Nr. 77 und 79 begrenzt.

Die folgenden Flurstücke der Gemarkung Biblis fallen in den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans:

Flur 4 Flurstück Nr. 76/1, 76/2, 76/3 tlw., 80/1 und 83/1 tlw.

Flur 9 Flurstück Nr. 120/2 tlw.

Der Geltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 10 ha.

Der Geltungsbereich 2 für die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche umfasst in der Flur 9 der Gemarkung Biblis das Flurstück Nr. 110 mit einer Fläche von ca. 0,46 ha.

Neuaufstellung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich ist zwischenzeitlich fast vollständig mit Wochenendhäusern bebaut, wobei für die meisten das ordnungsgemäße Anzeigeverfahren durchgeführt bzw. eine Baugenehmigung eingeholt wurde. Im Laufe der Jahre wurden an den kleinen Häusern Anbauten und Aufstockungen vorgenommen, die teilweise nicht genehmigt waren. Aufgrund der vorgenommenen Erweiterungen und der zum Teil gewählten Materialien war für viele Wochenendhäuser der Brandschutz nicht mehr gewährleistet.

Die Firma Kärcher, die Eigentümerin des Geländes ist und die Grundstücksflächen verpachtet, beauftragte eine exakte Bestandsaufnahme der vorhandenen Bebauung. In Absprache mit der Bauaufsichtsbehörde wurden alle Eigentümer der Wochenendhäuser bei Versammlungen, Gruppen- und Einzelgesprächen umfassend über die zur Gewährleistung des Brandschutzes erforderlichen Maßnahmen informiert und durch den beauftragten Architekten beraten. War der Brandschutz nicht gewährleistet, hatte der jeweilige Besitzer der Bebauung einen Bauantrag mit den erforderlichen Änderungen (Rückbau, Materialwechsel etc.) einzureichen, bei der Bauaufsichtsbehörde genehmigen zu lassen und die Maßnahmen anschließend durchzuführen.

Im Oktober 2015 wurde allen Eigentümern, bei denen die Brandschutzmaßnahmen noch nicht ordnungsgemäß umgesetzt waren, unter der Androhung einer sonst erforderlichen Kündigung der Pachtfläche eine Frist gesetzt.

Inzwischen ist der Brandschutz bei vielen Wochenendhäusern gewährleistet und weitere Bauanträge liegen der Bauaufsichtsbehörde vor. Da die Anträge nicht in Übereinstimmung mit dem ursprünglichen Bebauungsplan stehen, können zurzeit keine weiteren Genehmigungen erteilt werden.

Durch die gestiegene Nachfrage nach Gebäuden anstelle von Campingplätzen soll dieser Entwicklung Rechnung getragen und das ganze Gebiet für Wochenendhäuser ausgewiesen werden.

Mit Hilfe der Flächennutzungsplanänderung und der Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen das Gebiet geordnet, Wildwuchs in der Zukunft ausgeschlossen, die vorhandenen Nutzungen legalisiert und Rechtssicherheit für den Bestand und die Errichtung weiterer Wochenendhäuser erreicht werden.