

Beschlussvorlage	
VL-12/2021 1. Ergänzung	
Datum	16.02.2021
Aktenzeichen	60 I
Sachbearbeiter/-in	Frau Luboeinski

Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	22.02.2021	vorberatend
Bau- und Umweltausschuss	01.03.2021	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	01.03.2021	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	04.03.2021	beschließend

Betreff:

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grundmühle“; Satzungsbeschluss

Sachdarstellung:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Grundmühle“ ist am 2. Juli 1999 rechtskräftig geworden, ein 1. Änderungsplan am 13. Dezember 2012. Die Planung schafft die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die bauliche Erweiterung und Nutzungsänderung/ Nutzungserweiterung der Grundmühle zu einem Hotel- und Gastronomiebetrieb, später ergänzt um Büronutzung.

Der Eigentümer musste feststellen, dass bei potenziellen Betreibern ein wirtschaftlicher Betrieb von Gastronomie- und Hotel für die Grundmühle nicht gesehen wird. In der Konsequenz wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in dem ausgewiesenen Sinn und Inhalt umgesetzt, die ursprünglich vorgesehenen Nutzungen und baulichen Erweiterungen sind nicht länger Entwicklungsziel des Vorhabenträgers.

Nachfrage besteht jedoch für eine dauerhafte Wohnnutzung. Diese ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig und kann auch nicht durch eine weitere Änderung ermöglicht werden. Vorgespräche mit den Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden (Regierungspräsidium Gießen - Regionalplanung, und Bauleitplanung sowie Lahn-Dill-Kreis - Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde) haben im Ergebnis aber gezeigt, dass eine Umnutzung zu Wohnzwecken im Rahmen des Bestandsschutzes auf der Grundlage des § 35 BauGB als genehmigungsfähig angesehen wird. Voraussetzung und Bedingung ist, dass vor allem die äußere Gestalt und Kubatur der Gebäude nicht verändert wird, insbesondere nicht vergrößert wird. Planungsrechtliche Voraussetzung für die Beurteilung von Vorhaben nach § 35 BauGB ist, dass der Bebauungsplan aufgehoben wird.

Aufgrund der vorstehenden Rahmenbedingungen und unter Bezug auf die gesetzlichen Regelungen des § 12 BauGB wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben. Die Aufhebung erfolgt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, Grundlage für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens ist der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 12.03.2020.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Aus der Behördenbeteiligung liegen sechs Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise vor, neun Beteiligte haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Das Regierungspräsidium Gießen gibt in seiner Stellungnahme vom 04.01.2021 Hinweise aus raumordnerischer Sicht und aus Sicht der eingebundenen Fachabteilungen. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Handlungsbedarf, die Hinweise sind bekannt oder geben das Ergebnis der Vorabstimmungen mit der Behörde vor Einleitung des Verfahrens wider (Regionalplanung). Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums ist der Vorlage beigelegt.

Der Kreisausschuss (Stellungnahme vom 22.12.202) als Untere Naturschutzbehörde gibt bekannt, dass die im Ausgangsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aus dem Geoinformationssystem gelöscht werden. Aus Sicht von Wasser- und Bodenschutz werden keine inhaltlich relevanten Hinweise gegeben; der Hinweis in der Stellungnahme auf die Lage im Wasserschutzgebiet ist bekannt, er ist für die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ohne Relevanz. Die Stellungnahme des Kreisausschusses ist der Vorlage beigelegt.

Der Gemeindevorstand hatte gefordert, dass bis zum Aufhebungsbeschluss eine Grunddienstbarkeit einer Radwegführung über das Privatgelände eingetragen ist, um die Verbindung zwischen Landesstraße und Radweg zu gewährleisten.

Seitens des Eigentümers liegt hierzu eine Einwilligung vor, jedoch keine dingliche Sicherung. Bei einem Ortstermin mit Herrn Hedrich bestätigte dieser, dass er keine Einwände habe, die Führung eines Radweges über sein Gelände zu gestatten. Allerdings sei der jetzige Weg entlang des Zaunes, mit Blick auf die zukünftigen Mieter, und dann direkt an den Fenstern seiner Büroräume vorbei, nicht optimal. Er schlägt daher vor, den Radweg an eine andere Stelle zu verlegen.

Dies wird im Rahmen der nächsten Vorstandssitzung erneut besprochen und das Ergebnis mitgeteilt. Das „Einverständnis“ von Herrn Hedrich ist Anlage der Vorlage.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben wurden.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise (Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen, Stellungnahme des Kreisausschusses) werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans OT Kölschhausen „Grundmühle“ - bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Anlage(n):

1. Anlage zu Aufhebung B-Plan Grundmühle (Begründung)
2. EHR BP Grundmühle-Aufhebung
3. Anlage zu Aufhebung B-Plan Grundmühle (Stellungnahme RP und Kreis)
4. Wegesicherung Hedrich