

Beschlussvorlage

Drucksache VL-31/2023 **1. Ergänzung**

- öffentlich -

Datum: 21.03.2023

Aktenzeichen	600-002/Bü-BPL
Federführendes Amt	Hauptamt
Sachbearbeiter/in	Peter Berger

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung	28.03.2023	beschließend

Bauleitplanung der Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod Bebauungsplan Nr. 4a „In der Brennhaar“ 2. Änderung hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Vorbemerkungen:

Der Beschlussvorschlag weicht von dem Beschlussvorschlag des HFA insofern ab, als der räumliche Geltungsbereich auf den Teil des Bebauungsplanes begrenzt wird, auf den noch die Baunutzungsverordnung 1968 Anwendung findet. Denn auf die Bebauungspläne „In der Brennhaar II“, „In der Brennhaar III“ und „Hintere Siemensstraße“ findet bereits die BauNVO 1990 Anwendung, nach der Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nur noch ausnahmsweise, d.h. im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig sind.

Weiterhin wird zur Sicherung der Bauleitplanung der Erlass einer Veränderungssperre empfohlen, da eine Veränderungssperre, im Gegensatz zu einer Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB, auch einem Abriss entgegengehalten werden kann.

Weiterer Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald hat in ihrer Sitzung am 15.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haaracker / Im Himberg“ - 1. Bauabschnitt beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes In der Brennhaar zu schaffen. Nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich gezeigt, dass sich die Entwässerung schwieriger als zunächst angenommen darstellt. So fordert das Regierungspräsidium Gießen in seiner Stellungnahme vom 28.11.2021 ein „zustimmungsfähiges Gesamtkonzept zur Entsorgung des Niederschlagswassers (Ableitung, Behandlung, Rückhalt und Einleitung in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser) für die geplanten Erweiterungsflächen am östlichen Ortsrand von Annerod“. Bis ein solches Gesamtkonzept vorliegt, können aufgrund des umfangreichen Abstimmungsbedarfs im Ortsteil Annerod keine neuen Gewerbegrundstücke mehr ausgewiesen und erschlossen werden.

Es gilt also, die vorhandenen Potenziale im Bereich der bestehenden Bebauungspläne zu prüfen und für eine gewerblich-industrielle Nutzung zu sichern. Die Anfrage auf Nutzungsänderung und Umbau eines Lagers in eine Versammlungsstätte in der Industriestraße, die Antragsfläche liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Brennhaar“ 1. Änderung mit Erweiterung, unterstreicht die Notwendigkeit dieser Maßnahme.

Die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes „In der Brennhaar“ wurde bereits von der Gemeinde Annerod begonnen, der erste Bebauungsplan „In der Brennhaar“ von der Gemeindevertretung am 02.07.1968 als Satzung beschlossen. Mit dem Bebauungsplan „In der Brennhaar“ 1. Änderung mit Erweiterung hat die Gemeindevertretung der 1971 gebildeten Gemeinde Fernwald ihren Willen bekundet, das Gewerbe- und Industriegebiet weiter zu entwickeln. Der Satzungsbeschluss wurde am 12.07.1977 gefasst, die Genehmigung erfolgte durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt 25.07.1977. Da auf einen Bebauungsplan jeweils die Baunutzungsverordnung in

der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung Anwendung findet, gilt hier noch die BauNVO 1968 (die BauNVO 1977 trat erst am 01.10.1977 in Kraft).

Die BauNVO wurde seither mehrfach geändert, wobei der Ordnungsgeber durch Konkretisierungen z.B. bei Vergnügungsstätten und beim Einzelhandel den jeweiligen Entwicklungen Rechnung getragen hat. Besonders hervorzuheben ist hierbei die Novelle aus dem Jahr 1990, mit der Vergnügungsstätten als in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen erstmals explizit angesprochen werden und der die Zulässigkeit von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben betreffende § 11 Abs. 3 BauNVO den auch aktuell noch geltenden Wortlaut erhalten hat.

Da auf die Bebauungspläne „In der Brennhaar II“ „In der Brennhaar III“ und „Hintere Siemensstraße“ bereits die BauNVO 1990 anzuwenden ist, gilt es zunächst den Bebauungsplan „In der Brennhaar“ 1. Änderung mit Erweiterung erneut zu ändern. Die Änderung erfolgt in Form einer Überlagerung, mit dem Ziel, raumrelevante Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten auszuschließen. Bei dem Ausschluss raumrelevanter Einzelhandelsbetriebe handelt es sich um eine Anpassung an die einschlägigen Ziele der Raumordnung gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010. Unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen auch Diskotheken und Veranstaltungshallen. Räumlichkeiten für Musikveranstaltungen und Feierlichkeiten aller Art stehen in Fernwald z.B. in der Fernwaldhalle sowie die vorhandenen Bürgerhäuser zur Verfügung. Ihr Ausschluss ist durch die Sicherung von Grund- und Geschossflächen für gewerblich-industrielle Nutzungen städtebaulich begründet und aufgrund des Bestehens alternativer Flächenangebote auch nicht zu beanstanden. Die Änderung kann als überlagerndes „Deckblatt“ erfolgen, da sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bereits an den zulässigen Obergrenzen (in der aktuellen Terminologie „Orientierungswerte“) anlehnen.

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde können auf Grundlage von § 39 BauGB geltend gemacht werden, wenn Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die infolge der Änderung nicht mehr genehmigt werden dürfen. Hierzu zählen bis längstens zur Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses angefallene Architekten- und Ingenieurhonorare für Planentwürfe und z.B. Baugenehmigungsgebühren. Nicht zu den Aufwendungen gehören Gutachten, die nicht für Einzelvorhaben spezifisch sind, auch nicht Gegenleistungen für den Erwerb des Grundstücks oder die Einräumung von Nutzungsrechten, insbesondere der Kaufpreis (Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, Kommentar 15. Auflage 2022, § 39 Rn. 3).

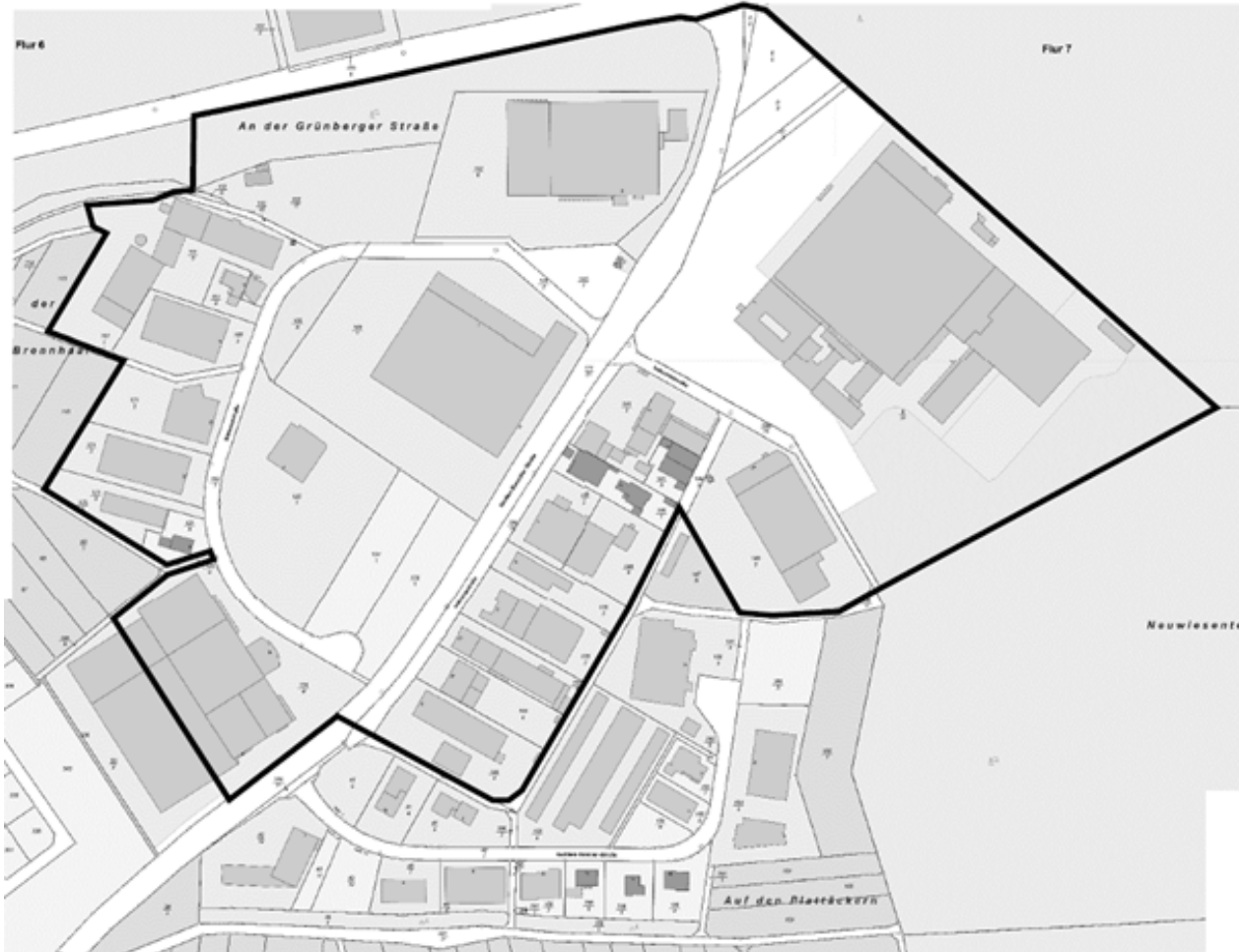
Entschädigungsansprüche können zudem auf der Grundlage von § 42 BauGB bei einem Eingriff in die ausgeübte Nutzung entstehen, wenn dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Ausgeübte Nutzung ist die bei der Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung tatsächlich vorhandene Nutzung (a.a.O., § 42 Rn. 7).

Da weder der Ausschluss von Vergnügungsstätten noch die Anpassung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an die Ziele der Raumordnung die Grundzüge der Planung berühren, kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da die bisher geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - als Grundlage für die im Vollzug eines Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft - unberührt bleiben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Offenlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt.

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod: Bebauungsplan Nr. 4a „In der Brennhaar“ 2. Änderung;
hier:
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre.



Von der Finanzabteilung ausfüllen:

- Die Mittel sind im Haushalt bereit gestellt
- Die Mittel werden im Nachtrag bereitgestellt
- Die Mittel werden im nächsten Haushaltsjahr bereitgestellt
-

Datum, Unterschrift der Finanzabt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Gemeindevertretung fasst folgende Beschlüsse:

1. Zu dem Bebauungsplan Nr. 4a „In der Brennhaar“ 1. Änderung mit Erweiterung wird ein überlagernder Bebauungsplan aufgestellt. Dieser erhält die Bezeichnung Nr. 4a „In der Brennhaar“ 2. Änderung.

2. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a „In der Brennhaar“ 1. Änderung mit Erweiterung, soweit auf ihn noch die BauNVO 1968 Anwendung findet.
3. Planziel der 2. Änderung ist ausschließlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten und die Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind einzuleiten.

Manuel Rosenke
Bürgermeister

Peter Berger
Sachbearbeiter/in