



III UZ

Beschlussauszug

Sitzung der Gemeindevertretung vom 24.03.2023

- Top 9 Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod, Bebauungsplan Sondergebiet Kloostergut Gronau 1. Änderung und Ergänzung, Entwurf des Bebauungsplanes Stand 11.07.2022**
hier: Wertungsbeschluss, Wertung der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung im Rahmen der Offenlage gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.10.2022

Der Vorsitzende ruft die Tagesordnungspunkte 9 und 10 zur gemeinsamen Beratung auf.

Bürgermeister Diefenbach erläutert die Vorlage.

Herr Martin berichtet von den Beratungsergebnissen des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft vom 15.03.2022.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen gewünscht. Der Vorsitzende lässt über die Beschlussvorlage abstimmen.

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird für ihre nächste Sitzung nachfolgende Beratungsvorlage zugeleitet:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange, der öffentlichen Auslegung im Parallelverfahren nach § 4a Abs. 1 iVm § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, und der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Parallelverfahrens nach § 4a Abs. 1 iVm § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, werden zur Kenntnis genommen.
(Wertung der Anregung, Stand 17.02.2023 -Anlage 1)
2. Dem erarbeiteten Wertungsvorschlag (Zusammenstellung der Anregung, mit Beschlussempfehlungen) zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung, dem Parallelverfahren, sowie der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wird im Einzelfall zugestimmt.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Wertung in die genehmigungsfähige Planfassung einzuarbeiten bzw. einarbeiten zu lassen, und den Bebauungsplan der oberen Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, anzuzeigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
26	0	0

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Heidenrod, den 28. März 2023



Gemeinde Heidenrod
Der Bürgermeister

**Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod,
Bebauungsplan Sondergebiet Klostergut Gronau 1.
Änderung und Ergänzung, Entwurf des
Bebauungsplanes Stand 11.07.2022**
hier: Wertungsbeschluss, Wertung der Anregung aus
der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange und der Öffentlichkeit, sowie der Anhörung
der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen
Auslegung im Rahmen der Offenlage gemäß
Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.10.2022

<i>Organisationseinheit:</i> FD III.1.1 Bauverwaltung, Bauleitplanung	<i>Datum</i> 22.02.2023
<i>Verantwortlich:</i>	<i>Aktenzeichen</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Entscheidung	27.02.2023	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	15.03.2023	N
Gemeindevertretung	Entscheidung	24.03.2023	N

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird für ihre nächste Sitzung nachfolgende Beratungsvorlage zugeleitet:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der gleichzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange, der öffentlichen Auslegung im Parallelverfahren nach § 4a Abs. 1 iVm § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, und der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Parallelverfahrens nach § 4a Abs. 1 iVm § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, werden zur Kenntnis genommen.
(Wertung der Anregung, Stand 17.02.2023 -Anlage 1)
2. Dem erarbeiteten Wertungsvorschlag (Zusammenstellung der Anregung, mit Beschlussempfehlungen) zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung, dem Parallelverfahren, sowie der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wird im Einzelfall zugestimmt.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Wertung in die genehmigungsfähige Planfassung einzuarbeiten bzw. einarbeiten zu lassen, und den Bebauungsplan der oberen Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, anzuzei-

gen.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07. Oktober 2020 den Beschluss zur Feststellung des Bebauungsplanentwurfs, die Durchführung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung im Rahmen eines Parallelverfahrens, beschlossen.

Die Gemeindevertretung hat im Zuge der Beschlussfassung festgestellt, dass zur Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere der verkehrlichen Erschließung des Klostergutes Gronau, ein 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zur Neufestsetzung und Änderung der bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Sicherstellung der Erschließung, durchgeführt werden soll.

Im Rahmen der Offenlage wurde den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, Wünsche, Bedenken und Anregungen zur beabsichtigten Planung und Neufestsetzung der Erschließungsfragen, insbesondere der verkehrlichen Erschließung, Stellung zu nehmen. Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage, hat die unmittelbar angrenzende Grundstückseigentümerin, die Josef-Senker-Stiftung, erneut Wünsche, Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgetragen. Die im Wesentlichen inhaltsgleich zur Stellungnahme ist, die bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragen wurde.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des durchgeführten Bauplanungsrechtsverfahrens, intensiv an alternativen Lösungen zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung gearbeitet wurde. Leider konnte außerhalb des Bauplanungsrechtsverfahrens mit der unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümerin, der Josef-Senker-Stiftung, kein Einvernehmen über eine alternative Gestaltung der Erschließungsfragen erzielt werden. Vorstellbar wäre hier, die Beantragung eines Wegerechtes zugunsten des Klostergutes Gronau, gewesen. Alle verwaltungsseitigen Bemühungen, hier eine einvernehmliche Lösung im Rahmen des Privatrechts zu organisieren, sind fehlgeschlagen. Insofern stellt dieses öffentlich-rechtliche Planungsverfahren die Ultima Ratio zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung für neue Nutzungsmöglichkeiten des Klostergutes Gronau dar, die im Rahmen der bestehenden Bauleitplanung und des bestehenden Bebauungsplanes Klostergut Gronau in der ursprünglichen Fassung gesichert wird.

Mit Beschlussfassung der Wertung und der Satzung, wird es notwendig werden, dann ein Baulandumlegungsverfahren zu initiieren.

Verwaltungsseitig wird allerdings vorgeschlagen, dieses Verfahren erst dann zu initiieren, wenn alle notwendigen Verfahrensschritte zur Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt sind, und der Bebauungsplan, sowie die Satzung, bestandskräftig veröffentlicht ist. Möglicherweise bietet der dann in Kraft getretene Bebauungsplan die Möglichkeit, neue Verhandlungsfelder für eine vereinfachte Umlegung um die katas-termäßige Neuordnung organisieren zu können.

Insofern stellt der Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine wichtige Etappe zur Umsetzung einer öffentlichen Erschließung für das Klostergut Gronau, dar.

III. Finanzielle Auswirkungen

Keine

In den Bebauungsplan wird der Hinweis übernommen, dass Seitens der Gemeinde Heidenrod derzeit aufgrund der Haushaltslage kein Ausbau erfolgen wird, sondern das im Zuge von Bauanträgen bzw. Baugenehmigungen, die Gemeinde das notwendige Einvernehmen nur erteilen kann, wenn ein entsprechender Erschließungsvertrag zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung mit dem Vorhabensträger abgeschlossen wird.


Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	2023-02-17 Wertung der Anregungen Parallelverfahren
---	---

Hinweis:
Vom BGM wurde eine aktualisierte Version Stand: 2.3.2023 als Tischvorlage und mündlich vorgelesen.

