

Beschluss der Gemeindevertretung Heidenrod vom 30. März 2020 - XI 30/2020

Ausschnitte verteilt an:

III - Zi

**TOP I.4. - Bebauungsplan Kemel-Süd, Aufstellungsbeschluss;
Ergänzung des Geltungsbereiches
(GD 02.03.2020 - TOP I.11.)
(BA 11.03.2020 - TOP I.3.)
(GV 20.03.2020 - TOP I.8. - wegen Beschlussunfähigkeit
zurückgestellt)
Az.: 09.01 Kemel-Süd-Aufstellungsbeschluss**

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung rief den Tagesordnungspunkt auf.

Bürgermeister Diefenbach erläuterte die Vorlage.

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung ließ über die Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft abstimmen:

Die Gemeindevertretung fasste mit

6 Stimmen dafür,
somit einstimmig,

nachfolgenden Beschluss:

- 1.) Zur Schaffung des notwendigen Baurechts zur weiteren städtebaulichen Entwicklung in Heidenrod, wird im Ortsteil Kemel, im Bereich Kemel-Süd auf Basis der städtebaulichen Entwicklungsanalyse vom 05.06.2007 der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan erarbeitet. Im Rahmen der städtebaulichen Planungen sollen ausschließlich Siedlungserweiterungsflächen geschaffen werden, um der notwendigen Eigenentwicklung der Gemeinde substantiellen Raum zu geben und Potentiaflächen zu schaffen, um dem dringenden akuten Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen.

- 2.) Die Standorte Lehmkauf 1,9 ha, An der Hohen Heck 4,8 ha und Rübengewann 3,0 ha eignen sich optimal, da diese am Ortsrand auf einem nach Süd-West geneigten Hang mit Ausblick in das Wispertal liegen und für eine Wohnbebauung prädestiniert sind. Der Geltungsbereich für den die Gemeindevertretung am 22.03.2019 einen Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan und eines Bebauungsplanes gefasst hat, wird erweitert und umfasst die Grundstücke, die in der beigefügten Tabelle aufgelistet und im Ausschnitt der Liegenschaftskarte dargestellt sind (Anlage 1 / Anlage 2).
- 3.) Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zeitlich parallel erfolgen.
- 4.) Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Größe des potentiellen neuen Wohnbaugebietes Kemel-Süd ein Abweichungsverfahren nach § 12 Hess. Landesplanungsgesetz durchzuführen ist.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Basis des Aufstellungsbeschlusses das notwendige Abweichungsverfahren einzuleiten.

- 5.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches unmittelbar nach dieser Beschlussfassung durchzuführen.

Die Übereinstimmung der auszugsweisen Wiedergabe mit dem Wortlaut der Niederschrift wird beglaubigt.

Heidenrod, den 03.04.2020



(Diefenbach)
Bürgermeister

Heidenrod, den 26. Februar 2020
Sachbearbeiter: Herr Zindel / Str
Aktenzeichen: 09.01 Kemel-Süd-Aufstellungsbeschluss

~~GV 20.03.2020 TOP I. 8~~

BA 11.03.2020 TOP I. 3

Vorlage für die Gemeindevertretung

GV 30.03.2020 TOP I. 4

**Betr.: Bebauungsplanes Kemel-Süd, Aufstellungsbeschluss,
Ergänzung des Geltungsbereiches**

I. Beschlussvorschlag:

- 1.) Zur Schaffung des notwendigen Baurechts zur weiteren städtebaulichen Entwicklung in Heidenrod, wird im Ortsteil Kemel, im Bereich Kemel-Süd auf Basis der städtebaulichen Entwicklungsanalyse vom 05.06.2007 der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan erarbeitet. Im Rahmen der städtebaulichen Planungen sollen ausschließlich Siedlungserweiterungsflächen geschaffen werden, um der notwendigen Eigenentwicklung der Gemeinde substantiellen Raum zu geben und Potentiaflächen zu schaffen, um dem dringenden akuten Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen.
- 2.) Die Standorte Lehmkauf 1,9 ha, An der Hohen Heck 4,8 ha und Rübengewann 3,0 ha eignen sich optimal, da diese am Ortsrand auf einem nach Süd-West geneigten Hang mit Ausblick in das Wispertal liegen und für eine Wohnbebauung prädestiniert sind. Der Geltungsbereich für den die Gemeindevertretung am 22.03.2019 einen Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan und eines Bebauungsplanes gefasst hat, wird erweitert und umfasst die Grundstücke, die in der beigefügten Tabelle aufgelistet und im Ausschnitt der Liegenschaftskarte dargestellt sind (Anlage 1 / Anlage 2).
- 3.) Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zeitlich parallel erfolgen.
- 4.) Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Größe des potentiellen neuen Wohnbaugebietes Kemel-Süd ein Abweichungsverfahren nach § 12 Hess. Landesplanungsgesetz durchzuführen ist.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Basis des Aufstellungsbeschlusses das notwendige Abweichungsverfahren einzuleiten.

- 5.) Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches unmittelbar nach dieser Beschlussfassung durchzuführen.

II. Begründung/Sachverhalt:

Die Gemeinde Heidenrod beschäftigt sich seit über 20 Jahren mit verschiedenen städtebaulichen Entwicklungsanalysen im Bereich des Ortsteils Kemel und hat im Zuge der damaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1997 immer wieder einzelne städtebauliche Entwicklungskonzepte für den Ortsteil Kemel erarbeitet, die 2007 in einer gesamten städtebaulichen Entwicklungsanalyse zusammengefasst wurden. Auf Basis dieser Entwicklungsanalyse wurde in der Vergangenheit der Ortsteil Kemel städtebaulich entwickelt.

Mit der Grundsatzentscheidung der gemeindlichen Gremien auf Basis dieser Entwicklungsanalyse nun die Flächen im Bereich Kemel-Süd zu erwerben, sind die Grundvoraussetzungen geschaffen worden, dass die städtebaulichen Entwicklungen in diesem Bereich ihre Fortsetzung finden.

Die Gemeinde Heidenrod ist nunmehr Eigentümerin aller im Geltungsbereich liegenden Flächen einschl. der Fläche Rübengewann, die Ende Dezember 2019 erworben werden konnte. Die Gemeindevertretung hatte bereits am 22.03.2019 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst, der nun zu erweitern und ergänzen ist.

Parallel zu den Verhandlungen über den Ankauf der in Rede stehenden Fläche Rübengewann wurden bereits Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt Anfang 2020 geführt, um hier eine optimierte Verfahrens- und Vorgehensweise festzulegen. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde der Gemeinde eine wohlwollende Prüfung des Anliegens zugesagt. Dabei sollte die Gemeinde zunächst einen Vorentwurf eines Bebauungsplanes vorbereiten, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchführen und auf Basis des Ergebnisses der frühzeitigen Behördenbeteiligung einen entsprechenden Abweichungsantrag von den Zielen der Raumplanung beim Regierungspräsidium Darmstadt, bei der Regionalversammlung stellen.

Mit der hier vorliegenden Beratungsvorlage, dem Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren, der Erarbeitung eines Bebauungsplanes, der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Antragstellung für ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Regionalplanung wird nunmehr das offizielle Bauleitplanverfahren insgesamt eingeleitet.

Verwaltungsseitig wird auf die bisherigen Beratungen in den gemeindlichen Gremien insbesondere im Bauausschuss, Sitzung am 13.03.2019, TOP I.4 und der Gemeindevertretung 22.03.2019, TOP I.6. hingewiesen.



(Dierfenbach)
Bürgermeister

Anlagen

- 1.) Tabelle Grundstücke
- 2.) Ausschnitt Liegenschaftskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches

Hinweis:

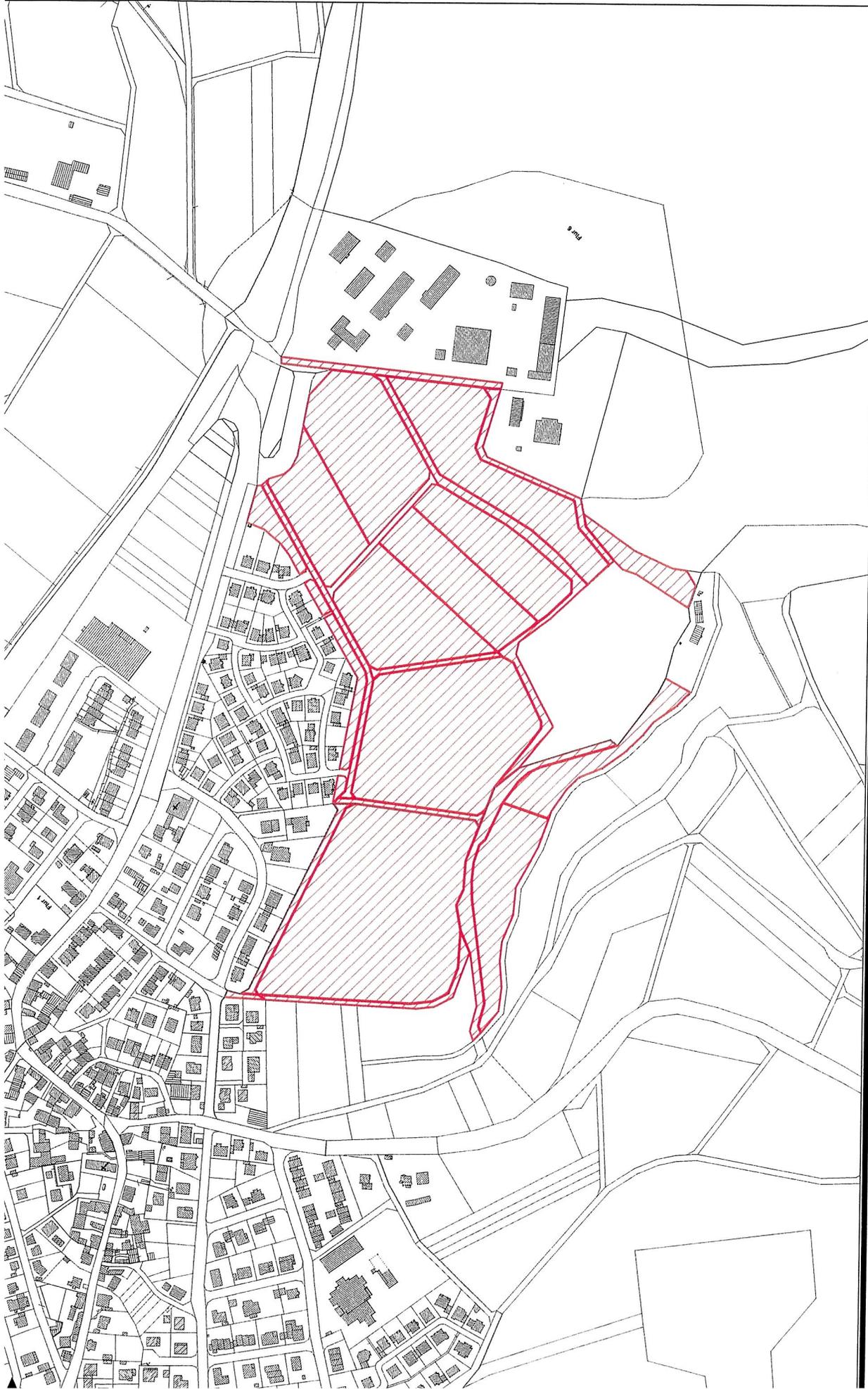
Die städtebauliche Entwicklungsanalyse Stand 05.06.2007 war der damaligen Beratungsvorlage vom 27.02.2019, TOP I.6. beigelegt.

Anlage 1

| lfd. Nr. | Flur | Flst. | Lagebezeichnung / Nutzungsart | Größe m ² | Eigentümer | Eigentümer Stand 01.01.2020 |
|----------|------|--------|---|----------------------|--|--------------------------------|
| 1. | 6 | 62 | An der hohen Heck Landwirtschaft (Ackerland) | 21.533 | Gemeinde Heidenrod (ehemals Haas/Messinger/u.a.) | Gemeinde Heidenrod |
| 2. | 6 | 60 | An der hohen Heck Lehmkaat | 10.515 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde |
| 3. | 6 | 6 / 1 | Landwirtschaft (Ackerland) Inanspruchnahme nur teilweise | 6.863 | Gemeinde Heidenrod (ehemals Schad) | Gemeinde Heidenrod |
| 4. | 6 | 7 / 4 | Lehmkaat | 12.271 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde |
| 5. | 6 | 55 | In den Bergwiesen Landwirtschaft (Ackerland) | 12.271 | Gemeinde Heidenrod (ehemals Schad) | Gemeinde Heidenrod |
| 6. | 6 | 54 / 3 | In den Bergwiesen Lehmkaat | 1.522 | PEG | PEG |
| 7. | 6 | 7 / 5 | Strassenverkehr Straße (Verkehrsanlagen) | 174 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 8. | 6 | 4 / 3 | Am Rheingauer Weg | 2-052 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde |
| 9. | 6 | 119 | Sport Freizeit und Erholungsfläche (Grünanlage) | 1.492 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 10. | 6 | 106 | Sport Freizeit und Erholungsfläche (Grünanlage) | 372 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 11. | 6 | 105 | Sport Freizeit und Erholungsfläche (Grünanlage) | 1.606 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 12. | 6 | 63 | Sport Freizeit und Erholungsfläche | 212 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde |
| 13. | 6 | 1 / 2 | An der hohen Heck Weg (Fahweg) | 774 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 14. | 6 | 61 | An der hohen Heck Weg (Fahweg) | 673 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 15. | 6 | 58 | An der hohen Heck Weg (Fahweg) | 4.216 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |

| | | | | | | |
|-----|---|--------|--|--------|---|-----------------------|
| 16. | 6 | 54 / 2 | In den Bergwiesen Weg (Fahrweg) Fläche funktionaler öffentlicher Prägung | 1.521 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 17. | 7 | 33/1 | Rübengewann Weg (Fahrweg) | 194 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 18. | 7 | 33/2 | Rübengewann Weg (Fahrweg) | 1.383 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 19. | 7 | 34 | Rübengewann Weg (Fahrweg) | 1.419 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 20. | 7 | 35 | Rübengewann Weg (Fahrweg) | 29.923 | Gemeinde Heidenrod (ehemals Schönau, Schad, Führer und Großler) | Gemeinde Heidenrod |
| 21. | 7 | 36/1 | Rübengewann Weg (Fahrweg) Grundwiesen Landwirtschaft (Grünland) Gehölz (Latschenkiefer)/ Weg (Fahrweg) Inanspruchnahme nur teilweise | 3.487 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 22. | 7 | 38 | Grundwiesen landwirtschaft (Grünland) | 194 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 23. | 7 | 37 | Grundwiesen Landwirtschaft (Grünland) | 7.624 | Gemeinde Heidenrod (vormals Fam. Mernberger) | Gemeinde Heidenrod |
| 24. | 6 | 59/2 | An der hohen Heck Landwirtschaft (Grünland) | 8.020 | Gemeinde Heidenrod (vormals Hilmar Haas) | Gemeinde Heidenrod |
| 25. | 6 | 59/1 | An der hohen Heck Landwirtschaft (Grünland) | 7.903 | Gemeinde Heidenrod (vormals Christof Schad) | Gemeinde Heidenrod |
| 26. | 6 | 56/1 | In den Bergwiesen Landwirtschaft (Grünland) | 2.666 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |
| 27. | 6 | 5 | An der hohen Heck Weg (Fahrweg) | 811 | Gemeinde Heidenrod | Gemeinde Heidenrod |

Anlage 2



Maßstab:

1:5000

Datum:

18.02.2020



Heidenrod

B-Plan "Kemel - Süd"

