

Niederschrift

**über die 10. öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde
Dornburg am 24.04.2018, im Konferenzraum der Mehrzweckhalle Thalheim**

Anwesend:

a) stimmberechtigt

Andreas Weckbecker
Katja Kloft
Sebastian Stähler
Christoph Gläser
Gilbert Ehl

i.V. Tobias Ehl ab TOP 2

b) nicht stimmberechtigt

Bürgermeister Andreas Höfner
Andrea Friedrich, Schriftführerin
Ottmar Baron
Alois Höhler
Planungsbüro Fischer, Frau Roeßing zu TOP 1-4
Vorhabenträger Herr Röser, zu TOP 1
Vorhabenträger IBC-Solar, Frau Gärtner zu TOP 3

Der Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses, Herr Andreas Weckbecker, eröffnete die 10. öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 18.00 Uhr.

Er stellte fest, dass nach der Zahl der anwesenden Mitglieder der Bau- und Planungsausschuss beschlussfähig ist und zu dieser Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde.

**TOP 1 Bebauungsplan „Wohnpark Dornburg-Center“, Dornburg-Frickhofen mit
gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschlussempfehlung gem. § 10 BauGB**

Frau Roeßing vom Planungsbüro Fischer erläuterte den Verfahrensstand.

Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 29.11.2016. In der Zeit vom 19.07. – 25.08.2017 erfolgte die Offenlage gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB; vom 19.02. – 23.03.2018 erfolgte die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

Dem Abweichungsantrag vom Regionalplan wurde im April 2018 entsprochen. Auf Basis der Abweichungsentscheidung wird jedoch eine erneute Offenlage der Flächennutzungsplanänderung notwendig, da hier die „Tauschfläche“ (Verzicht auf Vorranggebiet Siedlungsentwicklung Bereich „Vor Mattalehn“) zu berücksichtigen ist.

Auf Nachfrage führte Frau Roeßing aus, dass der Bebauungsplan erst mit der Flächennutzungsplangenehmigung veröffentlicht und in Kraft gesetzt werden kann. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan kann jedoch vorab gefasst werden und verleiht den Grundstücken im Geltungsbereich die Planreife gem. § 33 BauGB.

Die Abwägungsunterlagen zum Bauleitplanverfahren lagen jedem Ausschussmitglied vor und wurden detailliert erörtert.

Im Hinblick auf die Stellungnahmen von Hessen Mobil (Nr. 4) und Wasserbehörde (Nr. 4.8) bestätigte der anwesende Vorhabenträger nochmals, dass alle mit dem Vorhaben verbundenen Kosten von ihm übernommen werden. Diesbezüglich wurde auch auf den bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verwiesen.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung wie folgt zu beschließen:

Beschlussempfehlungen

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Gemeinde Dornburg beschlossen.

Abstimmung: 4 : 0 : 0

- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 1 und 3 HBO und § 37 Abs. 4 HWG als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Abstimmung: 4 : 0 : 0

- (3) Der Bebauungsplan wird nach Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Abstimmung: 4 : 0 : 0

**TOP 2 Bebauungsplan „Wohngebiet Eichholz“, Gemarkung Dorndorf
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschlussempfehlung gem. § 10 BauGB**

Frau Roeßing vom Planungsbüro Fischer erläuterten den Verfahrensstand.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 13.06.2018. In der Zeit vom 18.12.2017 – 26.01.2018 bzw. 19.03. – 20.04.2018 erfolgte die Offenlage sowie die Behördenbeteiligung.

Die Abwägungsunterlagen lagen jedem Ausschussmitglied vor und wurden detailliert erörtert.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung wie folgt zu beschließen:

Beschlussempfehlungen

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Gemeinde Dornburg und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 1 und 3 HBO und § 37 Abs. 4 HWG als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Abstimmung: 5 : 0 : 0

**TOP 3 Bebauungsplan „Solarpark an der Oberwesterwaldbahn“, Gemarkung
Frickhofen mit gleichzeitiger Flächennutzungsänderung und Beantragung
einer Regionalplanabweichung
hier: Aufstellungsbeschlussempfehlung gem. § 10 BauGB**

Frau Gärtner, die Vertreterin des Vorhabenträgers IBC-Solar erläuterte, dass ein gemeindegrenzen-übergreifender Solarpark Elbtal/ Dornburg geplant wird. In der Gemarkung Dornburg soll die Photovoltaik-Freiflächenanlage entlang der Oberwesterwaldbahn zwischen den Haltepunkten Frickhofen und Wilsenroth errichtet werden.

Alle mit dem Vorhaben verbundenen Kosten (Abweichung Regionalplan, Bauleitplanung, Fachgutachten, Verwaltungs-, Erschließungskosten, usw.) trägt die Antragstellerin.

Für die Gemeinde werden auf Nachfrage folgende wirtschaftlichen Aspekte aufgezeigt:

- Pachtzahlungen für die im Geltungsbereich gelegenen Gemeindeflächen (Wege)
- Gewerbesteuerabgaben werden am Standort gezahlt (70/30)
- bis zum Eingang der Gewerbesteuerabgaben Zahlung einer Gewinnbeteiligung in Höhe von 500,00 €/ pro Megawattleistung (rd. 4.000,00 €/jährl.); das Geld soll für gemeinnützige Zwecke Verwendung finden

Eine detaillierte Regelung hierzu erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag, der vor Satzungsbeschluss erfolgt.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung wie folgt zu beschließen:

Für den geplanten gemeindegrenzen-übergreifenden Solarpark wird ein Bebauungsplan erstellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Beide Gemeinden betreiben die Bauleitplanverfahren für ihr jeweiliges Hoheitsgebiet. Der Geltungsbereich in der Gemarkung Dornburg umfasst die Grundstücke gem. Anlage 1, gelbe Markierung. Ein weitgehend zeitgleicher Fortgang der Bauleitplanverfahren wird angestrebt.

Allgemeines Planziel ist die Darstellung bzw. Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Solarpark.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Die für die Genehmigung bzw. Rechtskraft der beiden Ebenen der Bauleitplanung erforderliche Abweichung von den Zielen der Raumordnung gem. Regionalplanung Mittelhessen 2010 ist zu beantragen. Der Abweichungsantrag umfasst sowohl die Teil-fläche in Elbtal-Elbgrund als auch die Teilfläche in Dornburg-Frickhofen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach Einleitung des Abweichungsverfahrens durch das Regierungspräsidium Gießen durchzuführen.

Alle mit dem Vorhaben verbundenen Kosten (Abweichung Regionalplan, Bauleitplanung, Fachgutachten, Verwaltungs-, Erschließungskosten, usw.) trägt die Antragstellerin. Die Kostenübernahmeerklärung wird Bestandteil eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Dornburg und der Antragstellerin, der vor Satzungsbeschluss erfolgen muss.

Abstimmung: 5 : 0 : 0

**TOP 4 Bebauungsplan „B 54“, Gemarkung Langendernbach
hier: Änderungsbeschlussempfehlung**

Festgestellt wurde, dass das Grundstück in einem Bebauungsplan aus 1964 als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „B 54“ aus dem Jahre 1998 aus unerklärlichen Gründen jedoch mit der Festsetzung –Gartenland- überplant wurde. Fakt ist, dass es sich um ein bebautes Grundstück handelt, welches steuerlich und erschließungs-technisch, auch als solches behandelt wird.

Der Besitzer, der das Anwesen mit Gebäulichkeiten vor ca. 8 Jahren erworben hat, plant einen Wohnhausanbau. Mit dem zuständigen Kreisbauamt wurde der Sachverhalt erörtert. Konsens diverser Unterredungen ist, dass eine Baugenehmigung nur in Verbindung mit einer Bebauungsplanänderung erteilt werden kann.

Mit den Eigentümern wurde aufgrund der angrenzenden öffentlichen Einrichtungen eine schuldrechtliche Vereinbarung geschlossen.

Es ergeht seitens des Bau- und Planungsausschusses folgende Beschlussempfehlung an die Gemeindevertretung:

Die Gemeindevertretung beschließt die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der B54“, Ortsteil Langendernbach.

Planungsziel:

Die geltende Festsetzung (Gartenland) für das im Geltungsbereich gelegene Anwesen, Flur 52, Flurstück 2, Ostring 33, Gemarkung Langendernbach, wird geändert. Es erfolgt eine Ausweisung, welche die tatsächliche Nutzung -Wohnen- ermöglicht.

Abstimmung: 5 : 0 : 0

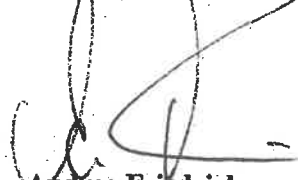
Ende der Sitzung: 19:15 Uhr

**Vorsitzender des
Bau- und Planungsausschusses**



Andreas Weckbecker

Schriftführung



Andrea Friedrich
