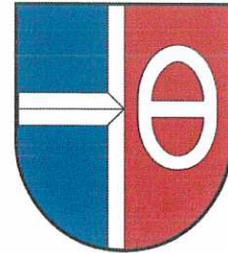


Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



Gremienvorlage

Amt: Hauptamt
Bearbeiter : Amtsleiter
Datum : 26.04.2022
Gremienvorlage: öffentlich **Sitzung Nr. 4 / 2022**
Gremium: Gemeinderat
Kennwort : Flächennutzungsplan (030.100, 615.000)
Begriff: 16. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Rauenberg (GVV)
Mandatserteilung zum Abstimmungsverhalten der Gemeinde Malsch in der nächsten GVV-Sitzung

Tagesordnungspunkt:

2

Sachverhalt:

Der Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg (GVV) hat in seiner öffentlichen Versammlungsversammlung am 17.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanungsverfahren zur 16. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst. Gegenstand dieser 16. Teilfortschreibung und der hierzu durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange waren die folgenden Tekturpunkte:

1. Verbandsgemeinde Rauenberg

Tekturpunkt 1: Tierpark Rauenberg

Das Areal des Tierparks in Rauenberg soll im Flächennutzungsplan verankert werden, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine geordnete Nutzung und Entwicklung zu schaffen. Es ist hier an die Ausweisung eines Teilareals als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tierpark“ sowie der Ausweisung der Restfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tierpark“ gedacht.

Tekturpunkt 2: Wohnbauflächenarrondierung im Bereich Sandäcker in Rauenberg

Im Kontext mit der Erarbeitung der Entwurfspläne für das Wohnbaugebiet „Sandäcker“ in Rauenberg hat es sich gezeigt, dass sich hier aus städtebaulichen Erwägungen eine

kleinteilige Arrondierung des möglichen Siedlungsbereiches für eine wohnbauliche Entwicklung anbietet. Hierbei geht es um eine Fläche von ca. 3.840 m².

Tekturpunkt 3: Sonderbaufläche Chilltreff für Jugendliche in Rotenberg

Auf Initiative des Ortschaftsrates Rotenberg sollen im Flächennutzungsplan des GVV Rauenberg die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Errichtung baulicher Anlagen für einen Treffpunkt für Jugendliche im Freien – kurz Chilltreff genannt – auf dem kommunalen Grundstück Flst.Nr. 2342 im Gewann Heiligenwiesen in Rotenberg geschaffen werden. Dabei ist auch an die Schaffung eines erlebbaren Zugangs zum Bach gedacht. Das Grundstück Flst.Nr. 2342 hat eine Größe von 756 m².

2. Verbandsgemeinde Mühlhausen

Tekturpunkt 1: Gelände Majolika in Tairnbach

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg sieht bereits in der gegenwärtigen Fassung die Umwandlung der „Gewerblichen Baufläche“ am Standort der Majolika in Tairnbach zu einer „Wohnbaufläche“ vor. Diese „Gewerbliche Baufläche“ ist im Flächennutzungsplan von einer „Gemischten Baufläche“ umrahmt. Sofern die gewerbliche Nutzung der Majolika aufgehoben und der Bebauungsplan hin zur Wohnbaufläche geändert wird, ist die Festsetzung der „Gemischten Baufläche“ als Übergang zur bestehenden „Wohnbaufläche“ nicht mehr notwendig. Für diesen Bereich soll deshalb zukünftig ebenfalls eine „Wohnbaufläche“ festgesetzt werden.

Tekturpunkt 2: Gärtnerei Bender in Tairnbach

Die in Tairnbach ansässige Gärtnerei Bender hat der Gemeindeverwaltung Mühlhausen mitgeteilt, dass Sie mittelfristig den Betrieb aufgeben möchte. Die freiwerdende innerörtliche Betriebsfläche eignet sich aus städtebaulicher Sicht zur Nachverdichtung, um dort Bauplätze ausweisen zu können. Die Gärtnerei Bender hat angekündigt diesbezüglich mit der Gemeinde zusammenarbeiten zu wollen.

Im Flächennutzungsplan ist für die betreffende Fläche gegenwärtig die Festsetzung „Gärtnerei“ enthalten. Um dort eine Wohnbaufläche entwickeln zu können, soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Hierzu ist es vorgesehen, die Festsetzung „Wohnbaufläche“ auszuweisen. In einem weiteren Schritt ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nebst einer Baulandumlegung vorgesehen.

3. Verbandsgemeinde Malsch

Tekturpunkt 1: Sonderbaufläche „Freizeittreff“ in Malsch

Auf Initiative des Kinder- und Jugendforums Malsch (KiJuFo) soll nach Möglichkeit ein „Pumptrack“ in Malsch errichtet werden. Vorsorglich soll deshalb im Flächennutzungsplan des GVV Rauenberg die bauleitplanerische Voraussetzung für die Ausweisung

einer Sonderbaufläche „Freizeittreff“ für die Errichtung baulicher Anlagen auf dem östlichen Teil des kommunalen Grundstücks Flst.Nr. 8345 im Gewann Langheck (ehemaliger Häckselplatz) geschaffen werden. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 7.169 m². Das KiJuFo hat sich nach einer Ortsbegehung im Sommer 2020 ebenfalls für das Grundstück ausgesprochen.

Der Entwurf der 16. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit allen hierzu ergangenen Ausarbeitungen in der Zeit vom 19.07.2021 bis 20.08.2021 in den Rathäusern Rauenberg, Mühlhausen und Malsch öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021.

Die im Zuge der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden in der Zwischenzeit durch das Stadtbauamt Rauenberg und das beauftragte Planungsbüro Sternemann und Glup zusammengefasst und bewertet. Auf die beigefügte Zusammenfassung und Kommentierung wird verwiesen.

Nach Erörterung und Beschlussfassung zu den erarbeiteten Abwägungsvorschlägen ist es vorgesehen, einen Gremiumsbeschluss hinsichtlich der Abstimmungsmandate der Vertreter der Gemeinde Malsch im Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg (GVV) herbeizuführen.

Das Mandat soll vom Gemeinderat erteilt werden für:

- die Erörterung und Abstimmung zu den erarbeiteten Abwägungsvorschlägen hinsichtlich der im Zeitraum der frühzeitigen Offenlage und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TöB) eingegangenen Anregungen
- die Billigung der Herausnahme des Tekturpunktes 2 der Stadt Rauenberg (angedachte Wohnbauflächenarrondierung im Bereich Sandäcker)
- die Billigung der angepassten Planentwürfe
- die Beauftragung der zu den verbleibenden Tekturpunkten erforderlichen fachgutachterlicher Ausarbeitungen zu den umweltbezogenen Themenstellungen im Sinne eines Umweltberichtes für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Fassung des Beschlusses über die Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die TöB-Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll im Rahmen der Erörterung und Billigung der erforderlichen Umweltberichte in einer gesonderten öffentlichen Verbandversammlung des GVV Rauenberg stattfinden.

Bisherige Beratungsergebnisse:

GVV-Sitzung vom 19.04.2021:

Die Verbandsversammlung des GVV Rauenberg fasst einstimmig auf der Grundlage der erarbeiteten Planentwürfe den Aufstellungsbeschluss zur 16. Teilfortschreibung Flächennutzungsplanes des GVV Rauenberg.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Aufwendungen für die Bauleitplanung sind aus dem Wirtschaftsplan des GVV zu bestreiten.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch erteilt den Vertretern der Gemeinde Malsch in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg (GVV) das Mandat für

- die Erörterung und Abstimmung zu den erarbeiteten Abwägungsvorschlägen hinsichtlich der im Offenlagenzeitraum und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TöB) eingegangenen Anregungen
- die Billigung der Herausnahme des Tekturpunktes 2 der Stadt Rauenberg (angedachte Wohnbauflächenarrondierung im Bereich Sandäcker)
- die Billigung der angepassten Planentwürfe
- die Beauftragung der zu den verbleibenden Tekturpunkten erforderlichen fachgutachterlicher Ausarbeitungen zu den umweltbezogenen Themenstellungen im Sinne eines Umweltberichtes für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Fassung des Beschlusses über die Offenlage der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die TöB-Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll im Rahmen der Erörterung und Billigung der erforderlichen Umweltberichte in einer gesonderten öffentlichen Verbandssitzung des GVV Rauenberg stattfinden.

Als Anlage sind beigefügt:

Folgekostenberechnung Karten/Folien Unterlagen:

1.Zusammenfassung und Kommentierung

2.Tekturplan für Rauenberg (geändert)

| | | |
|--|--|-------------------|
| Handzeichen Sachbearbeiter: FH |  | Datum: 18.03.2022 |
| Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen: | | Datum: 18.03.2022 |
| Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen: | | Datum: |
| Mitzeichnung durch GVV Rauenberg | | Datum: 18.03.2022 |
| Zustimmung durch Bürgermeisterin Sibylle Würfel Handzeichen |  | Datum: 18.03.2022 |