

Sitzungsvorlage Nr. X/238
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss**12.05.2022****Rat****25.05.2022**

Betreff: **Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl**
Neubekanntmachung gemäß § 6 Abs. 6 Baugesetzbuch

FB/Az.: FB II / 621.31

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung

Bezug:

Finanzierung

Höhe der Aufwendung/Auszahlung: 12.852,00 € brutto, digitale Neuzeichnung

Arbeitsplan, WoltersPartner

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch Änderungen oder Ergänzungen erfahren hat, in Verbindung mit der 63. Änderung neu bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl vorzubereiten.

Sachverhalt:

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das Gesamtgebiet der Gemeinde Rosendahl dar. Als vorbereitender Bauleitplan bildet er die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung in Form einzelner Bebauungspläne. Dabei

ist der Flächennutzungsplan an den Regionalplan und die Landesentwicklungspläne als überörtliche Raumordnungspläne anzupassen.

Für einzelne Bauvorhaben ist der Flächennutzungsplan in aller Regel nicht von Bedeutung. Eine Ausnahme bilden Vorhaben im Außenbereich, für die der Flächennutzungsplan z.B. eine gesonderte Ausweisung getroffen hat.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß Baugesetzbuch keine Rechtsnorm, hat aber dennoch vielfältige Rechtswirkungen. Intern bindet er die Gemeinde durch das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und extern steuert er die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich und bindet andere Planungsträger, die den Flächennutzungsplan bei ihren Planungen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen und ggf. ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anzupassen haben. Damit kommt dem Flächennutzungsplan eine besondere Schlüsselstellung innerhalb der kommunalen Planung zu und ist unverzichtbar für die täglichen Arbeitsabläufe in der Verwaltung und in der Kommunikation mit anderen Behörden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stammt aus dem Jahre 1978 und wurde in der Folgezeit für einzelne Bereiche des Gemeindegebietes überarbeitet. Aktuelle städtebauliche Entwicklungen geben weiterhin Anlass für einzelne Überarbeitungen, die inhaltlich zumeist mit der Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen verbunden sind. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung wurde der Plan daher seitdem mehr als 50 Mal geändert. Eine einheitliche und übersichtliche Darstellung gibt es nicht, da die erforderliche zeichnerische Darstellung aus Gründen der Vereinfachung nur in den Änderungsbereichen erfolgt. Der Plan ist zudem aufgrund der natürlichen Alterung nicht mehr uneingeschränkt lesbar und gibt die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten wegen der Plangrundlage nicht mehr realitätsnah wieder. Schließlich ist auch festzustellen, dass die nachrichtlichen Übernahmen, also die Planungen anderer Planungsträger (z.B. Schutzgebiete, Straßenverläufe u.a.) durch zwischenzeitliche Veränderungen ein falsches Bild vermitteln.

Als erster Schritt ist daher bereits der Flächennutzungsplan vom Planungsbüro WoltersPartner digitalisiert worden. Er gilt als verwaltungsinterner Arbeitsplan und ist als Vorstufe zu weiteren Schritten zu verstehen.

Herr Ahn vom Büro WoltersPartner Stadtplaner GmbH wird in der Planungs-, Bau und Umweltausschusssitzung am 12.05.2022 das Instrument der Neubekanntmachung nach § 6 Abs. 6 BauGB im Unterschied zu einer Neuaufstellung erläutern und anhand des bereits erstellen Arbeitsplans die Inhalte der Neubekanntmachung aufzeigen.

Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinde kann den Flächennutzungsplan mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekanntmachen.

Die Neubekanntmachung hat lediglich deklaratorischen Charakter (neue Rechte werden hierdurch nicht begründet), sodass sie keinen neuen Rechtszustand begründet. Maßgebend ist weiterhin der förmlich aufgestellte und wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl mit seinen Änderungen und Ergänzungen, die der Neubekanntmachung vorangegangen sind. Die Bekanntmachung einer Neufassung setzt eine formelle Änderung des Flächennutzungsplanes voraus. Dies bedeutet, dass jede im Vergleich zum Urdokument geänderte Darstellung, also z.B. die Anpassung der Walddarstellungen an die Realnutzung, die geometrisch richtige Abgrenzung mittlerweile entstandener Baugebiete durch Anpassung an eine aktuelle digitale Planunterlage, als einzelne Änderungspunkte kenntlich gemacht werden müssen und auch ein Umweltbericht zu fertigen wäre. Darüber hinaus besteht die Pflicht zu einem regulären Beteiligungsverfahren und zur Genehmigung.

Als Änderungsverfahren soll die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes dienen.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Ein Flächennutzungsplanneuaufstellungsverfahren stellt keine Änderung oder Ergänzung der bisherigen Planung dar, sondern beginnt faktisch mit einem „weißen“ Planblatt und der Frage, welche voraussehbaren Bedürfnisse (§ 5 BauGB) künftig planerisch umzusetzen sind. Die Art der Bodennutzung ist anhand neu zu definierenden städtebaulichen Entwicklungszielen aktuell zu bestimmen. Üblicherweise geschieht dies in einem aufwändigen Diskussions- und Beteiligungsprozess („Gemeindeentwicklungsplan“). Die bisherigen Darstellungen sind bestenfalls eine Orientierungshilfe und müssen insgesamt auf den Prüfstand gestellt werden. Aufgrund der Komplexität der Aufgabe, der dynamischen Entwicklung der Rahmenbedingungen und der zunehmenden Unsicherheiten der Prognosemodelle ist der Zeit- und Kostenaufwand hoch. Der Planungsprozess dauert nach Erfahrungswerten zwischen 3 und 5 Jahren. Der Honoraraufwand ergibt sich aus der Honorarordnung und dürfte 300.000 € erreichen.

Dabei werden alle Änderungen und Berichtigungen eingearbeitet, sämtliche nachrichtlichen Übernahmen auf den neuesten Stand gebracht und die äußeren Abgrenzungen von Darstellungen (Baufläche, Grünfläche, Waldflächen etc.) an der Realnutzung auf Grundlage der aktuellen Basiskarte orientiert, angepasst. Inhaltlich relevante Flächenumwidmungen werden ausdrücklich nicht vorgenommen. Im Flächennutzungsplanneuaufstellungsverfahren sollen die Ziele und Schwerpunkte der künftigen Gemeindeentwicklung in einem kooperativen Prozess mit informellen Abstimmungs- und Beteiligungsschritten und einem Austausch zwischen Politik, Verwaltung, Öffentlichkeit, Initiativen und Trägern öffentlicher Belange erarbeitet werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, eine Neubekanntmachung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB durchzuführen. Grundlage der Neubekanntmachung soll die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl sein. In diesem Änderungsverfahren sollen zwei Punkte berücksichtigt werden:

- Richtigstellung bzw. Herausnahme der Festsetzung Krankenhaus in der Nähe zum Schloss Darfeld im Ortsteil Darfeld sowie
- Anpassung an die Realnutzung im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser „Am Holtkebach 1, 1a und 1“ im Ortsteil Holtwick: Änderung von Gewerbliche Baufläche (G) in Gemischte Baufläche (M).

Für die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Begründung und ein Umweltbericht zu erarbeiten. Nach Erarbeitung der entsprechenden Unterlagen muss durch den Rat der Gemeinde Rosendahl ein Aufstellungsbeschluss sowie ein Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst werden.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter
Sachbearbeiterin

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister