

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/422/2022/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	20.12.2022				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	19.01.2023				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	26.01.2023				
Stadtrat	öffentlich	01.02.2023				

Titel:

2. Änderung des Flächennutzungsplanes Roßlau "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" – Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der in der Anlage 2 beigefügte Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Stadtteil Roßlau in der Fassung vom 15.11.2022 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) werden gebilligt. Zusammen mit den in den Anlagen 3.1 und 4 aufgeführten Unterlagen werden sie zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2a Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 2 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB § 4a Abs. 2 BauGB § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss zur Einleitung der 2. Änderung des FNP Roßlau "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" (BV/334/2016/III-61); Beschluss über das Stellplatzkonzept für Wohnmobile (BV/332/2016/III-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Übersicht Umweltinformationen (Anlage 4), Umweltbericht (Anlage 3), Schallimmissionsprognose (Anlage 3.1),
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internet

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 12, W 14
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten. Die mit der Planung verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger, Herrn Klaus Abramowski, getragen. Dies wurde vertraglich geregelt. Auch die Durchführung des Vorhabens obliegt dem Vorhabenträger. Die Regelungen dazu erfolgen im Durchführungsvertrag.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Stadtteil Roßlau und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht herbeigeführt werden.

Die Beschlussfassung ist erforderlich, da der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" nicht aus den Darstellungen des FNPs von 2002 entwickelt werden kann.

Die Bauleitplanung dient dem Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnmobilstellplatzanlage für bis zu 50 Wohnmobile, zugeordnet zu einer bereits im Bestand befindlichen gastronomischen Einrichtung mit Bowlingbahn, im Plangebiet zu schaffen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Die Flächennutzungsplanänderung wird erforderlich, da auf Antrag des Vorhabenträgers für ein Grundstück nördlich des Hermann-Wäschke-Weges im Stadtteil Roßlau ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll.

Die Fläche für das Vorhaben umfasst die vollständige Grundstückfläche des Flurstücks 670 der Flur 17, Gemarkung Roßlau. Das Grundstück befindet sich im Privateigentum des Vorhabenträgers.

Der südliche Teil der Fläche wird durch eine Gaststätte mit Bowlingbahn und die zugehörigen Parkflächen eingenommen. Die Flächen nördlich der Bowlingbahn wurden einst als Sportplatz genutzt. Diese Nutzung ist jedoch seit längerem aufgegeben worden. Der nördliche Grundstücksteil ist darüber hinaus als geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz eingestuft.

Der Vorhabenträger ist Betreiber der Gaststätte mit Bowlingbahn und beabsichtigt auf seinem Grundstück die Errichtung einer Stellplatzanlage für Wohnmobiltouristen. Mit der Ergänzung der vor Ort bestehenden Nutzungen (Gaststätte, Bowlingbahn und benachbartes Freizeitbad) um die Wohnmobilstellplatzanlage soll zum einen den touristischen Erfordernissen nach Stellplätzen dieser Art entsprochen werden. Zum anderen verfolgt der Vorhabenträger städtebaulich gewollte Synergieeffekte für die bereits auf dem Grundstück und im Umfeld etablierten Nutzungen.

Da es sich bei dem Wohnmobilstellplatz um eine sondergebietstypische Nutzung handelt, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da dieser nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt werden kann, wird parallel dazu auch die Änderung des FNP, welcher bisher Grünfläche darstellt, erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat sich deshalb am 02.11.2016 (BV/334/2016/III-61) dazu entschlossen, für das Vorhaben der Wohnmobilstellplatzanlage den FNP für den Stadtteil Roßlau zu ändern (2. Änderung).

Es wird von der Möglichkeit nach § 8 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine entsprechende Änderung des FNP herbeizuführen.

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf der 2. Änderung des FNPs für den Stadtteil Roßlau herbeigeführt werden. Er ist Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte anhand eines Informationsblattes, welches die wesentlichen Inhalte und Ziele des Planungskonzeptes für den vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg" und die parallel beabsichtigte Änderung des FNP darstellte. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.06.2017 bis zum 30.06.2017. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Die Hinweise der beteiligten Behörden und TÖB bezogen sich im Wesentlichen auf die allgemein geltenden gesetzlichen Vorgaben, so z. B. auf den Natur- und Artenschutz, die Meldefrist bei archäologischen Funden, das Landeswaldgesetz sowie den

Umgang mit Grenzmarken. Vom Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung wurden Hinweise zur verkehrlichen Erschließung, vom Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst zum Brandschutz sowie zur Löschwasserversorgung und vom Amt für Umwelt- und Naturschutz zur Minimierung der Versiegelung, zur Beachtung des § 30-Biotops, zum Artenschutz sowie zum Immissionsschutz gegeben.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden ausgewertet und bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Mit dem Beschlusspunkt 1 billigt der Stadtrat die Entwürfe der 2. Änderung des FNPs für den Stadtteil Roßlau in der Fassung vom 15.11.2022 sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht. Zusammen mit weiteren, dieser Bauleitplanung zu Grunde gelegten Untersuchungen werden diese Entwürfe zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Dieser Verfahrensschritt ist ein elementarer Bestandteil zur Beteiligung der Öffentlichkeit und auf dem Wege zum Baurecht.

Der Beschlusspunkt 2 bestimmt die Art und Weise der Veröffentlichung des Beschlusses und der Planunterlagen. Die gesetzlichen Bestimmungen ergeben sich u. a. aus der Hauptsatzung, dem Baugesetzbuch und dem Verwaltungsverfahrensgesetz.

Der Zweck der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besteht insbesondere darin, der Stadt das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und der Öffentlichkeit, den Nachbargemeinden, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, ihre Stellungnahmen in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubringen. Dazu ist es erforderlich, dass die auszulegenden Entwurfsunterlagen von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung bestimmt werden. Der Stadtrat ist nach § 45 Abs. 3 KVG LSA für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach § 3 Abs. 2 BauGB soll der Entwurf zur 2. Änderung des FNP Roßlau mit Begründung und Umweltbericht, den zugehörigen Fachgutachten sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich ausgelegt werden. Der Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der förmlichen Beteiligung sowie die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Über bestehende Zugangsbeschränkungen auf Grund der Corona-Pandemie und erforderliche Terminabsprachen im Rahmen der Offenlage wird in der Bekanntmachung informiert. Ergänzend zu der Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgt die Bekanntmachung im Internet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beschlussfassung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung zugeführt und der Erarbeitung der abschließenden Fassung der 2. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau zu Grunde gelegt.

Alternativen zu dieser Vorgehensweise

Es bestehen keine Alternativen zu der Auslegung der 2. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Ein Wohnmobilstellplatz in der beabsichtigten Größe stellt eine sondergebiets-typische Nutzungsart dar. Die Darstellung einer Sonderbaufläche kann nur über ein FNP-Änderungsverfahren erreicht werden. Die gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritte sind durchzuführen.

- Anlage 2** Entwurf zur 2. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau in der Fassung vom 15.11.2022
- Anlage 3** Begründung mit Umweltbericht zur 2. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau in der Fassung vom 15.11.2022
- Anlage 3.1** Schallimmissionsprognose in der Fassung vom 19.01.2017
- Anlage 4** Übersicht über die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen