



Aktenzeichen: 612/Ehr

Datum: 15.09.2023

Hinweis: XVII/0690

XVII/0595

XVI/2154

XVI/2142

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan "Meergärten", Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 07. Februar 2018

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Meergärtenweg" vom 07. Februar 2018 (Abgrenzung in Anlage 1 dargestellt), öffentlich bekannt gemacht am 13. April 2018, wird aufgehoben.

Beratungsergebnis:

| | | | | | | | | |
|--------------------------|-------------------------------------------|-----|--------------------------|---------------------------------------------|------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| Gremium | Sitzung am | Top | Öffentlich: | <input type="checkbox"/> | Einstimmig: | <input type="checkbox"/> | Ja-Stimmen: | <input type="checkbox"/> |
| | | | Nichtöffentlich: | <input type="checkbox"/> | Mit | <input type="checkbox"/> | Nein-Stimmen: | <input type="checkbox"/> |
| | | | | | Stimmenmehrheit: | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen: | <input type="checkbox"/> |
| Laut Beschlussvorschlag: | Protokollanmerkungen und Änderungen | | Kenntnisnahme: | Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt: | | Unterschrift: | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> siehe Rückseite: | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | |

Begründung:

1. Bisheriges Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Frankenthal hat in seiner Sitzung am 07. Februar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Meergärten“ (vgl. DRS XVI/2142) sowie die Veränderungssperre für das Plangebiet (vgl. DRS XVI/2154) beschlossen. Am 13.05.2020 wurde weiterhin der erneute Beschluss über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefasst (vgl. DRS XVII/0690). Ziel des Bebauungsplanes sollte es sein, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan definierten Ziele festzusetzen und parallel hierzu die Entwicklung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie geringfügige Erweiterungen planungsrechtlich zu sichern. Ebenfalls sollten vorhandene Gehölzbestände gesichert werden. Dadurch sollte eine geordnete städtebauliche und grünplanerischen Entwicklung ermöglicht sowie die Entwicklung einer Splittersiedlung vermieden werden.

Leider konnte die Verwaltung in den vergangenen fünf Jahren mit der Anwohnerin des Gebietes kein für alle Seiten vertretbares Konzept, hinsichtlich einer verträglichen Erweiterung ihrer bestehenden Nutzung abstimmen. Des Weiteren wurde auf Grund der geplanten und teilweise bereits realisierten baulichen Anlagen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie ein Zielabweichungsverfahren von den Zielsetzungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar notwendig. Hierzu konnte ebenfalls kein Konsens gefunden werden und es wurden nach mehrmaliger Aufforderung keine entsprechenden Unterlagen eingereicht. Hierdurch ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, dass eine weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes nicht erfolgsversprechend sein kann.

Durch die Nicht-Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Bewertung der Zulässigkeit der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes weiterhin nach § 35 BauGB. Dies bedeutet, da die derzeitige Nutzung nicht unter die gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Nutzungen fällt und auch eine Genehmigung der Nutzungen nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich ist, dass die derzeitige Wohnnutzung, der Gastank sowie eine Doppelgarage Bestandsschutz genießen. Für die vorhandene Pfauenhaltung wurde aufgrund der formellen und materiellen Illegalität eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen, es ist kein Bestandsschutz vorhanden. Ebenfalls sind weitere bauliche Anlagen wie insbesondere ein Gewächshaus/geschlossener Unterstand, die Einfriedung des Grundstücks, ein Wintergarten sowie weitere zusätzliche Bodenversiegelungen rund um das Hauptgebäude im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) unzulässig. Die Realisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, insbesondere die Herstellung und Unterhaltung von Streuobstwiesen können wiederum auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes, insbesondere durch das bauaufsichtlich gebotene Handeln umgesetzt werden.

2. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund des oben beschriebenen Sachstands, das Bebauungsplanverfahren mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses einzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Meergärten“