

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1679/2022/APP/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 25.01.2022
Bearbeiter: Köpke	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	22.02.2022	öffentlich
Umweltausschuss der Gemeinde Appen	03.03.2022	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	17.03.2022	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 für eine Hundeschule an der Kaserne; hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

In der Gemeinde ging die beigefügte Anfrage ein. Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Flurstückes 20/1 und 508 der Flur 3. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Teil des Kasernengeländes südlich Hauptstraße und östlich der Zuwegung zur Kaserne. Die genaue Lage ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Fläche für Ihre Hundeschule zu nutzen. Am 22.01.2022 fand bereits ein Ortstermin mit Vertretern der Gemeinde und der Antragstellerin statt, an dem die Gemeindevertreter Gelegenheit bekommen haben, sich das Gelände anzuschauen und sich das Konzept der Hundeschule näher bringen zu lassen.

Derzeit nimmt die Fläche am Außenbereich der Gemeinde teil. Jedwedes Bauvorhaben richtet sich daher derzeit nach § 35 BauGB. Laut § 35 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn sie einer Privilegierung unterliegen. Eine Privilegierung liegt für eine Hundeschule nicht vor. § 35 Abs. 2 BauGB erlaubt sog. sonstigen Vorhaben eine Errichtung im Außenbereich im Einzelfall. Hierfür darf die Ausführung des Vorhabens öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung eines öffentlichen Belanges insbesondere dann vor, wenn nach Nr. 1 das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Dies trifft hier zu, da die Grundstücksfläche im gemeindlichen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Bund“ ausgewiesen ist und eine Hundeschule diesem entgegensteht.

Die gewünschte Umnutzung des Geländes kann lediglich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisiert werden. Grundsätzlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Hundeschule möglich. Bezüglich des Geltungsbereiches bietet

es sich jedoch an, die östlich der Zufahrt zur Kaserne vorhandene Bebauung bestandssichernd mit zu überplanen. Die gesamte zu überplanende Fläche weist eine Größe von ca. 2,8 ha auf.

In einem entsprechenden Bauleitplanverfahren sind zwingend Betrachtungen zum entstehenden Lärm anzustellen. Dies bedeutet, dass höchstwahrscheinlich ein Lärmgutachten erstellt werden muss, da sich das Vorhaben in unmittelbarer Nähe zur Kaserne und der Hauptstraße befindet. Des Weiteren kann die Hundeschule eine Lärmquelle darstellen. Das Flurstück 20/1 stellt sich auf dem Luftbild als Wald da. Dies ist besonders zu beachten.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Vereinfachung oder Beschleunigung nach § 13 ff. BauGB ist nicht möglich, die Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig zu unterrichten. Zudem ist einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichtes vorzunehmen.

Finanzierung:

Die Planungskosten für ein etwaiges Bauleitplanverfahren ist in den Haushalt mit einzustellen. Gleichzeitig ist mit dem Vorhabenträger ein Vertrag zur Übernahme sämtlicher Planungskosten zu schließen.

Fördermittel durch Dritte:

Die Verfahrenskosten sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Ein entsprechender Kostenübernahmevertrag wird von der Verwaltung erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / Der Umweltausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt,

1. Für das Gebiet südlich der Hauptstraße und östlich der Zuwegung zur Kaserne den Bebauungsplan Nr. 33 aufzustellen. Planungsziel ist die Ausweisung einer Hundeschule und die Sicherung der bestehenden Bebauung östlich der Zufahrt zur Kaserne.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll ein noch auszuwählendes Planungsbüro beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung erfolgen.

Hans-Joachim Banaschak
(Bürgermeister)