



8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Ergebnisprotokoll

über die am 28.02.2023, um 19.00 Uhr, im Bürgerhaus Romrod, Zellerstraße 2, stattgefundene öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Romrod

Anwesend:

- A. Ausschussmitglieder:
1. Baumgarten, Eckhard (CDU/FWG)
 2. Lukes, Mathias (CDU/FWG)
 3. Kornmann, Katharina (CDU/FWG)
 4. Eifert, Willy (SPD)
 5. Croonenbrock, Christoph (SPD)

- B. Magistrat & Gäste
- Bgm. Schmehl, Hauke
Stvo.-Vors. Schlitt, Christiane
1. Stadtrat Naujock, Thilo
Stadtrat Schuster, Matthias
Stadtrat Schäfer, Klaus
- Wolf, Mathias (Planungsbüro Fischer)

Schriftführer: Lukes, Mathias

Erledigung

TOP Art* Ergebnisse

TOP	Art*	Ergebnisse
1		Begrüßung, Feststellung der Tagesordnung und Genehmigung der Niederschrift vom 30.11.2022
	B/e	Ausschussvorsitzender Eckhard Baumgarten eröffnet die Sitzung um 19.15 Uhr. Er stellt die form- und fristgerechte Ladung, die Tagesordnung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Genehmigung des Protokolls vom 30.11.2022 Abstimmung: 5 Ja Stimmen
2		Vorstellung der Projektplanung "Islandpferdehof Hainbuche" in Zell durch Herrn Dipl.-Geograph Mathias Wolf des Planungsbüros Fischer aus Wettenberg
	I	Vor Beginn der Ausführungen von Herrn Wolf werden durch den Ausschussvorsitzenden drei Tischvorlagen an die anwesenden Ausschuss- und Gremienmitglieder verteilt: <ul style="list-style-type: none">• Textliche Festsetzungen BEBAUUNGSPLAN „Islandpferdehof Hainbuche“ Vorentwurf – Vorabzug (Verfasser: Planungsbüro Fischer, Wettenberg)

*)Art A=Auftrag B=Beschluss F=Feststellung E=Empfehlung I=Information e=einstimmig

TOP Art* Ergebnisse

	<ul style="list-style-type: none">• Eingabe (Fragenkatalog) über RA-Kanzlei FPS von Anliegern aus Zell.• Anmerkungen von Anliegern u. Nachbarn <p>Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Romrod am 13.07.2021.</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB</p> <p>Verfahrensart Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (nur ein Planungsschritt, keine Umweltplanung) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommt nach Ansicht Planungsbüros Fischer dieses Verfahren nicht in Betracht.</p> <p>Planziel: Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Reitanlage" ergänzend hinzu ein Dorfgebiet i.S.d. § BauNVO im Südosten des Plangebietes ausgewiesen.</p> <p>Anpassung des Geltungsbereiches</p> <p>Umstellung von vorhabenbezogenem Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB in ein Angebotsbebauungsplan ohne den Vorhabenbezug.</p> <p>Inhalte der Beschlussvorlage:</p> <ul style="list-style-type: none">• Umstellung von einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in ein zweistufiges Regelverfahren• Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig• Umweltbericht wird notwendig <p>Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB sind einzuleiten.</p> <p>Frage Ausschussvorsitzender Baumgarten: Warum Wirtschaftsweg Verlängerung Holunderweg mit in Planänderung einbezogen?</p> <p>Antwort: Kann in der Planung von Bedeutung werden, dass der Weg ertüchtigt werden muss, derzeit Schotterbelag, ggf. Teerdecke aufgebracht werden, da erhöhte Nutzung wegen Islandpferdehof. Kosten hierfür liegen bei Vorhabenträger.</p> <p>Umfeldplanung, da Dorfgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB und Schutzbedürftigkeit der Anwohner zu berücksichtigen ist, ebenso angrenzender Bebauungsplan. Gemischte Bauflächen im Bestand.</p> <p>Beginn der Projektplanung im Jahr 2020. Neue Planung für den Bebauungsplan unter Beteiligung von Fachgutachten. Projektplanung 2022 südlicher Bereich kleinere Gebäude für die Nutzung. Nördlichen Bereich Reithalle und Reitplatz. Im zentralen Gebiet Bebauungsplan Grünlandfläche mit Streuobstfläche. Baumbestand nur noch rudimentär vorhanden.</p> <p>Im Vorhabenbezogenen Plan wird dies nochmals konkretisiert. Erschließungsachse Hofgasse / Wirtschaftsweg Verlängerung Holunderweg. Neu und somit in die aktuelle Planung mit einbezogen, ist das kürzlich von der Vorhabenträgerin erworbene Anwesen Hofgasse 11. Abstand angrenzende Grundstücke 3 - 5 m zu Nachbargrundstücken. Dieser Streifen ist nicht bebaubar. Bedeutet bis max. an Baugrenze darf geplant / gebaut werden. Einzäunung wäre allerdings innerhalb Baugrenze erlaubt. Analog gilt das für Anpflanzung von Ziergehölzen. Wird aber im Bebauungsplan festgelegt.</p> <p>Geschossflächenzahl im Bebauungsplan genau festgelegt. Vollgeschoss nur im zentralen Bereich der Baufläche vorgesehen. Gebäudehöhe kann zusätzlich festgesetzt werden. Bedeutet, festgelegte Höhe darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt 338 üNN im nördlichen (westlichen) Bereich der Baufläche Maximale Höhe 9 - 10 Meter! Entspricht 2</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TOP Art* Ergebnisse

	<p>Vollgeschossen bei EFH. Für Bebauungsplan sind 2 Vollgeschosse vorgesehen mit Max. 10 Meter Höhe.</p> <p>Baunutzungsverordnung Dorfgebiet landwirtschaftliche Betriebe ausgewiesen. Bedeutung: Betrieb bringt gewisse Belastungen durch den Betrieb für Anwohner mit sich, die hinzunehmen sind.</p> <p>Frage Stadtverordnetenvorsteherin Christiane Schlitt: Handelt es sich um einen reinen landwirtschaftlichen Betrieb?</p> <p>Antwort: Nicht eindeutig festgelegt. Sollte Pferdehof landwirtschaftlicher Betrieb sein, dann privilegiert. Ggf. Teilprivilegierung durch Mischbetrieb (Pferdehof / Reitpension). Stadt hat bei Planung kein Mitspracherecht, wenn rein landwirtschaftlicher Betrieb. Hier ist nach Ansicht von Herr Wolf eher von einem Mischbetrieb auszugehen. Feststellung dazu ist von Amt für Landwirtschaft des VBK zu treffen.</p> <p>Ausschussmitglied Christof Croonenbrock stellt Frage zu Bebauungsgrenzen und Tierwohl, Flächenversiegelung durch Überdachung Reitplatz und Reithalle auf Grund vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Antwort: Differenzierte Festsetzung von Geschosshöhen bei Haupt- und Nebengebäuden. Freiflächenanlage als Bewegungsfläche. Hierzu kann Stadt Romrod als Träger öffentlicher Belange Eingebungen machen, die in Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Ausschussmitglied Christof Croonenbrock fragt nach Immissionsprognose eines Gutachters oder Immissionsschutzgutachten (Geruchsbelästigung Pferde) im Vorfeld der Planung. Festlegung der Anzahl der Tiere?</p> <p>Antwort: Gutachter wurde seitens Vorhabenträger bereits auf Anraten des Planungsbüros eingeschaltet. Bestand- und Worstcaseszenario im Rahmen Immissionsschutzgutachten. Dauer der Gutachtenerstellung ca. 2-3 Monate. Stadt hat die Möglichkeit, Planungsprozess zu stoppen bis zur Vorlage eines Immissionsschutzgutachtens. Stadt hat jederzeit die Möglichkeit, Planung im Planungsprozess zu ändern. Weiterer wichtiger Aspekt im Planungsprozess wird die Entwässerung des Gebietes sein. Was geschieht mit Regen - und Brauchwasser? Wie wird entwässert? Regenwassernutzung über Zisterne?</p> <p>Art der baulichen Nutzung festgelegt gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p>Überdachung / Nutzung Reithalle / Reitplatz</p> <p>Textliche Festsetzung der Nutzung mit Zweckbestimmung Reitanlage einzelner Gebäude. Andere nicht genannte Nutzungen sind innerhalb des Gebietes nicht zulässig.</p> <p>Weitere Vorgehensweise Planung</p> <p>Sog. 2 - stufiges Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB (Beschluss Stadtverordnetenversammlung 2020)• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Ortsbeiratssitzung Zell im Planungsprozess zu Bebauungsplan / Infoveranstaltung / Bürgerversammlung)• Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belangen gem. § 4 (1) BauGB• Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TOP Art* Ergebnisse

		<ul style="list-style-type: none">• Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB• Satzungs- / Feststellungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB / § 6 BauGB <p>Einwände können schriftlich per E-Mail im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes eingereicht werden.</p> <p>Der Ausschussvorsitzende schlägt einen Ortstermin mit Mitglieder Bau- und Umweltausschuss vor. Herr Wolf schlägt dazu vor, erst nach Vorlage Immissionsschutzgutachten und Termin Kreisbauamt einen Ortstermin anzuberaumen.</p>
3		Beratung und Beschlussempfehlung zur Bauleitplanung der Stadt Romrod, Stadtteil Zell, Bebauungsplan „Islandpferdehof Hainbuche“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich - Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Drucksache 01/2023)
		Ohne Erledigung, bleibt im Geschäftsgang.
4		Anfragen und Verschiedenes
		Keine

Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

Romrod, den 28.02.2023

(Eckhard Baumgarten, Vorsitzender)

(Mathias Lukes, Schriftführer)