

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat	03.06.2024	75.		
Ortsbeirat Gonterskirchen				
Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss				
Stadtverordnetenversammlung				

V o r l a g e

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen
Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB "Friedberger Straße"
hier: -Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB
-Satzungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § HGO**

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Laubach stellt über den Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss den Antrag, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt nach Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB die in der Anlage (S. 1 – 16) befindlichen Beschlussempfehlungen als Stellungnahmen der Stadt Laubach.
Die Ergänzungssatzung „Friedberger Straße“ bleibt im Ergebnis dessen inhaltlich vollständig unverändert; die in der Satzung angeführten Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen werden ergänzt und modifiziert.
- (2) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich „Friedberger Straße“, Stt. Gonterskirchen, durch die Einbeziehung eines nördlichen Teiles des Flurstückes 38 sowie des Flurstückes 34 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung.
Zugleich werden auf der Grundlage des § 5 HGO die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu. Die Plankarte ist Bestandteil der Satzung

- (3) Die Ergänzungssatzung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt. Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Ökokontoführung der Stadtwaldstiftung Laubach abgegolten; auf die diesbezügliche vertragliche Regelung wird hingewiesen.
- (4) Der vorstehende Beschluss nach § 10 (3) BauGB ist ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist darauf hinzuweisen, wo die Satzung eingesehen werden und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in Kraft.

Begründung:

Das Flurstück 34 am südlichen Ortsausgang von Gonterskirchen, an der Friedberger Straße ist baurechtlich als im Außenbereich liegend zu beurteilen.

Zur beabsichtigten, ergänzenden Errichtung eines Einfamilienhauses auf der (im familiären Eigentum stehenden) Fläche ist daher die Baurechtschaffung durch eine Satzung erforderlich - worum die Grundstückseigentümer/-in bzw. die Vorhabenträger/-in die Stadt Laubach ersucht hat/ haben.

Die Grundstücksfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach vollständig als Bestandteil einer Mischbaufläche dargestellt und vollständig erschlossen.

Die in Rede stehende Grundstücksfläche ist durch die westlich und nördlich angrenzende Bebauung entsprechend geprägt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) liegen nicht vor.

Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes zur östlich angrenzenden Horloff sowie der geschützte Uferbereich (Gewässerrandstreifen) sind natürlich zu beachten (s.u.).

Damit sind/ waren die Voraussetzungen für eine Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Gonterskirchen mittels einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 gegeben.

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind die Bestimmungen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden („vereinfachtes Verfahren“).

Demgemäß lagen der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung und Umweltfachbeitrag, in der Zeit vom 29.01. bis zum 01.03.2024 in der Stadtverwaltung Laubach zur Einsichtnahme öffentlich aus; die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die im Ergebnis der kommunalen Abwägung zu einer inhaltlichen Änderung der Satzung führen oder führen müssten. Die Hinweise und Empfehlungen der Fachbehörden bezüglich des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie dem geschützten Uferbereich führen zu keiner Änderung im Rahmen der Ergänzungssatzung. Die jeweilige Abgrenzung ist (gemäß Geoportal Hessen bzw. Natureg-Viewer

Hessen) in der Satzung festgesetzt.

Die Satzung ist, natürlich unter Beachtung und Berücksichtigung der wasserrechtlichen – und sonstigen einschlägigen Bestimmungen (!), anwendbar.

Die Hinweise/ nachrichtlichen Übernahmen werden bezüglich Bodendenkmälern und den Bestimmungen der Verordnung über das Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIB) modifiziert und ergänzt.

Mit der Ergänzungssatzung wird eine bisherige Außenbereichsfläche zu Bauland entwickelt, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden ist:

Der Ausgleich erfolgt durch „Abbuchung“ im Rahmen der Ökokontoführung der Stadtwaldstiftung Laubach.

Die Abgeltung des notwendigen Ausgleiches durch „Ankauf“ von Biotopwertpunkten durch den Vorhabenträger / Stadtwaldstiftung Laubach ist vertraglich fixiert.

Über die Festsetzung der Ergänzungssatzung hinaus regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Aufgrund der Standortgebundenheit des Planvorhabens bestanden/ bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund und gemäß der Abwägung zu den vorgelegten Stellungnahmen kann die Ergänzungssatzung abschließend beschlossen werden.

Vor dem Hintergrund dessen wird die vorstehende Beschlussfassung empfohlen; um Zustimmung wird gebeten.

(Matthias Meyer)
Bürgermeister

Anlagen:

Beschlussempfehlungen (S. 1 – 16 / Abwägung)

Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(ohne Maßstab)

