

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 27.03.2025
Drucksache Nr. 475/2025

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

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

V o r l a g e

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Münster

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB "Licher Straße"

hier: - Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

- Satzungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

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

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt nach Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB die in der Anlage (S. 1 – 21) befindlichen Beschlussempfehlungen als Stellungnahmen der Stadt Laubach.
Die Ergänzungssatzung „Licher Straße“ bleibt im Ergebnis dessen inhaltlich vollständig unverändert; die in der Satzung angeführten Hinweise werden ergänzt und modifiziert.
- (2) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich „Licher Straße“, Stadtteil Münster, durch die Einbeziehung des Flurstückes 151 (Flur 3 Gemarkung Münster) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
Die Plankarte ist Bestandteil der Satzung
- (3) Die Ergänzungssatzung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt. Die erforderliche naturschutzrechtliche

Kompensation erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung; auf die diesbezügliche vertragliche Regelung wird hingewiesen.

- (4) Der vorstehende Beschluss nach § 10 Abs. 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 151 am östlichen Ende der Bebauung, südlich der Licher 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 bereits im Jahr 1997 sowie nunmehr mit Schreiben vom 20.02.2024 ersucht hat/haben.

Die Grundstücksfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach vollständig als Bestandteil einer Mischbaufläche dargestellt und vollständig erschlossen; eine Anbindung an die Medien der Ver- und Entsorgung ist möglich. 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.

Damit sind die Voraussetzungen für eine Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Münster mittels einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 gegeben.
Zudem kann das vereinfachte Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB zur Anwendung gebracht werden.

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 11.11. bis zum 13.12.2024 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 in der Satzung ergänzend angeführten Hinweise und Empfehlungen der Fachbehörden bezüglich der Notwendigkeit einer biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, den Belangen des Lärmimmissionsschutzes (passive Lärmschutzmaßnahmen voraussichtlich erforderlich) und der (bisherigen) Lage außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtgrenze (eine Verlegung der OD-

Grenze wird in Aussicht gestellt) führen zu keiner Änderung im Rahmen der Ergänzungssatzung.

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

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

Die potenzielle Beeinträchtigung des Biotops in funktionaler Hinsicht sowie auch gemäß der Bilanzierung nach der Hess. Kompensationsverordnung wird auf dem Südteil des Flurstückes kompensiert. Entsprechend erfolgt die Entwicklungs- und Pflegefestsetzung in der Ergänzungssatzung.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist ergänzend durch eine vertragliche Regelung zu sichern; unter dieser Voraussetzung wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme von den biotopschutzrechtlichen Vorgaben in Aussicht gestellt.

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.

Finanzielle Auswirkungen/Risiken:

Es gibt keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Laubach, da die Kosten für das Bauleitplanverfahren durch die Antragstellerin getragen werden.

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

Matthias Meyer
Bürgermeister

Anlagen:

Ergänzungssatzung
Beschlussempfehlungen (S. 1 – 21 / Abwägung
Übersichtskarten
Ergänzungssatzung Begründung
Städtebaulicher Vertrag