

# STADT HAIGER

## Beschlussvorlage Drucksache VL-22/2025

Datum: 23.01.2025

Aktenzeichen	Be-Br/Mä
Fachbereich	Fachbereich III
Federführendes Amt	Fachdienst III.1 -Bauleitplanung, Bauordnung, Naturschutz-

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Haiger	27.01.2025	vorberatend
Ausschuss für Umwelt, Bauen und Stadtentwicklung	05.02.2025	vorberatend
Haupt-, Finanz- und Hessentagsausschuss	12.02.2025	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger	26.02.2025	beschließend

### **Bauleitplanung der Stadt Haiger**

#### **hier: Bebauungsplan „Hinter der Heeg 2. Abschnitt“, Gemarkung Allendorf**

- a) **Beratung und Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist gem. § 3 (2) BauGB und im Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB**
- b) **Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**
- c) **Satzungsbeschluss zur integrierten Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO**

#### Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Haiger empfiehlt den Ausschüssen Umwelt, Bauen und Stadtentwicklung, dem Haupt-, Finanz- und Hessentagsausschuss sowie der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

#### **Zu a:**

Den Beschlussempfehlungen auf den verkleinerten Stellungnahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, lfd. Nr. 1 – 7 wird zugestimmt. Sie werden als Abwägung beschlossen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor.

#### **Zu b:**

1. Der Bebauungsplan „Hinter der Heeg 2. Abschnitt“, Gemarkung Allendorf, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird unter Beachtung des unter Punkt a gefassten Beschlusses als Satzung beschlossen.
2. Die zum Bebauungsplan „Hinter der Heeg 2. Abschnitt“, Gemarkung Allendorf gehörige Begründung und Umweltbericht werden gebilligt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben haben, werden über das Ergebnis der Abwägung unterrichtet.

### **Zu c:**

Die Festsetzungen nach § 91 (3) Hessischer Bauordnung i.V.m. § 9 (4) BauGB werden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Bauleitplanung ist im Rahmen der Haushaltsmittel finanziert. Nach Satzungsbeschluss werden die bereits abgeschlossenen Verträge über den Ankauf der Wiesengrundstücke vollzogen.

Nach Satzungsbeschluss ist die Erschließung des Gebietes geplant und ebenfalls finanziert.

### **Sachdarstellung:**

Mit Mail vom 01.10.2024 wurden die Behörden gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (2) BauGB über den Zeitraum der Veröffentlichungsfrist gem. § 3 (2) BauGB (07.10.2024 bis einschließlich 22.11.2024) informiert und gleichzeitig beteiligt. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden erfolgte gem. § 2 (2) BauGB.

Die Anregungen aus den Verfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB müssen gemäß BauGB förmlich abgewogen werden.

Nach erfolgter Abwägung können der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hinter der Heeg 2. Abschnitt“ und der Gestaltungssatzungsbeschluss gefasst werden. Änderungen ergeben sich aufgrund der Abwägung lediglich für die Begründung. Diese Änderungen sind farblich hervorgehoben.

Durch intensive Ankaufsbemühungen und eine vorausgegangene Informationsveranstaltung für Eigentümer der Wiesengrundstücke, konnten alle benötigten privaten Grundstücke vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses angekauft werden, so dass nach Satzungsbeschluss und Erschließung des Gebietes voraussichtlich 14 Wohnbaugrundstücke entstehen und von der Stadt verkauft werden können.

Für den Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Heeg 2. Abschnitt“ entstehenden Biotopwertdifferenz ergibt sich ein Bedarf von 280.976 Ökopunkten. Der Wert eines Biotopwertpunktes (Ökopunktes) beträgt aktuell 0,52 € im Lahn-Dill-Kreis.

Die Ökopunkte werden vom Ökokonto der Stadt Haiger beglichen. Die Ökopunkte müssen zukünftig angekauft werden, um einen positiven Stand des Ökokontos zu gewährleisten. Die Kosten für die Generierung der Ökopunkte werden bei der Ermittlung der Verkaufspreise für baureife Grundstücke berücksichtigt.

Anlagen für Stadtverordnete tlw. In Papierform:

- Abwägung
- Planzeichnung „Bebauungsplan „Hinter der Heeg 2. Abschnitt“, Gemarkung Allendorf
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Weitere Anlagen liegen ohne Änderung bereits im SD Net vor  
VL – 303/24 (vom Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gem. §§ 3 (2)  
und 4 (2) BauGB durch den Magistrat am 23.09.2024)

- Immissionsgutachten
- Umweltbericht
- Flora, Fauna Artenschutz
- Bestandsplan
- Bestandsbewertung
- Eingriffs- und Ausgleichsplan
- Textliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Gutachten Bodenschutz

gez.  
Schramm  
Bürgermeister