

Bauamt

| | |
|--------------|------------------------|
| Datum | Drucksache Nr.: |
| 20.10.2023 | XI/125-2023 |

| Beratungsfolge | Termin | Bemerkungen |
|---|---------------|-----------------------|
| Magistrat | 06.11.2023 | (kein Text vorhanden) |
| Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung | 14.11.2023 | |
| Haupt- und Finanzausschuss | 16.11.2023 | |
| Ortsbeirat Michelbach | 22.11.2023 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 04.12.2023 | |

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Ergänzungssatzung "Östlich der Hubertusstraße", Stadtteil Michelbach, Hubertusstraße 26 (Flur 6, Flurstücke 41 und 42)

Hier: Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

I) Beschluss über die Behandlung der während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Usingen und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

II) Satzungsbeschluss und Beschluss über die ortsübliche Bekanntmachung

Die Ergänzungssatzung (Anlagen 1, 2 und 3) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Ergänzungssatzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Sachdarstellung:

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im rückwärtigen Bereich ihres Grundstücks in der Hubertusstraße 26 in Michelbach ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus zu errichten. In der direkten Umgebung wurden bereits diverse ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt. Die Beurteilung dieser Vorhaben erfolgte nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Das nun gegenständliche Vorhaben würde sich also in die umgebende Bebauung einfügen. Da es gemäß der Aussage der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises jedoch nicht nach o. g. § 34 BauGB zu beurteilen sei, sondern nach § 35 BauGB in den Außenbereich falle, sollen durch diese Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden. Durch die Ergänzungssatzung

kann das Vorhaben dann auch nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde am 28.11.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst (Beschluss-Nr. XI/105-2022).

Ergänzungssatzungen werden laut § 34 (6) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Hier entfällt die für Vollverfahren notwendige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Die förmliche Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) lief vom 22.05.2023 bis zum 28.06.2023. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen (s. Anlage 4) und entsprechend in der Fassung zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine zusätzliche Durchgrünungsfestsetzung (Punkt 1.2.2 der Textlichen Festsetzungen) aufgenommen. Zudem wurde ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden, sowie Ausführungen zu den Aussagen des Landschaftsplans eingefügt.

Die vorgenommenen Änderungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung sind zur besseren Übersicht in Anlage 5 farblich markiert.

Der Beschluss über den notwendigen Erschließungsvertrag erfolgt noch vor Vorhabenbeginn separat.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Kämmerei

bedarf keiner Zustimmung der

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Natalie Hinz
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Anlage 1) Satzungsfassung der Plankarte
- (2) Anlage 2) Satzungsfassung der Textlichen Festsetzungen
- (3) Anlage 3) Satzungsfassung der Begründung
- (4) Anlage 4) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- (5) Anlage 5) Vorabzüge mit Änderungen nach der Offenlage