

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/1201

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen Friedberg,
den 22.08.2019

6071-Ks

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Ockstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

**Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Geltungsbereich des bebauungsplanes Nr. 92
"Natur- und Erholungsgebiet Winterstein - Teilbereich Friedberg, Gemarkung Ockstadt"**

Beschlussentwurf:

Die anliegende Satzung zur Zweiten Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung der Stadt Friedberg (Hessen) über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ – Teilbereich Friedberg, Gemarkung Ockstadt, wird als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Parallel zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.92 „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ – Teilbereich Friedberg, Gemarkung Ockstadt am 08.12.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Satzung beschlossen, um Nutzungsänderungen innerhalb des Gebietes vorzubeugen, welche die Einhaltung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich erschweren oder verhindern könnten.

Wesentliche Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Nutzungen im Wald strukturieren
- Einrichtung weiterer Biotope (Schaffung von Ökopunkten für den Ausgleichsbedarf in Baugebieten, um wertvolle Ackerflächen zu schonen)
- Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Regenrückhaltung
- Optimierung des Waldwegenetzes
- Überprüfung und ggf. Verbesserung des Wegeleitsystems (Wildschutz, Forstbetrieb, Wanderer, Jogger, Radfahrer und Reiter)

- Errichtung eines Naturlehrpfades
- Errichtung eines Flowtrails für Mountainbiker
- Einrichten von Freihaltezonen zum Schutz des Weltkulturerbes Limes und der Kapersburg
- Festlegung von geeigneten Standorten für Windenergieanlagen (WEA)

Diese Satzung der Veränderungssperre trat nach Bekanntmachung am 23.12.2016 in Kraft. Gem. § 17 (1) BauGB endete die Geltungsdauer der Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren, d.h. nach Ablauf des **22.12.2018**.

Es war absehbar, dass innerhalb der geltenden Satzung der Veränderungssperre das Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden kann, sodass eine Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen wurde (s. Bezug). Die Gültigkeit der Verlängerung der Veränderungssperre endet am **08.12.2019**.

Nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurden in den Vegetationsperioden 2017 und 2018 umfangreiche Bestandsaufnahmen der Vegetation und der Tierwelt (u.a. Großvogelarten und Fledermäuse) durchgeführt.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme einschließlich der Erfassung sonstiger planungs- und abwägungsrelevanter Themen zeigen die im Frühjahr 2019 fertiggestellten Themenkarten:

- Waldfunktionen und potenzielle Quellrenaturierungsflächen
- Wertgebende Waldbestände und planungsrelevante Vogelarten
- Touristische Infrastruktur und Kulturgüter

Die weitere Vorgehensweise wurde von den vier beteiligten Städten und Gemeinde Friedberg, Ober-Mörlen, Rosbach v.d.H. und Wehrheim am 14.03.2019 besprochen. Hierbei erfolgte auch eine abschließende Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches (Reduzierung im Bereich der Stadt Rosbach v.d.H.). Der räumliche Geltungsbereich der vier eigenständigen, parallel aufzustellenden Bebauungspläne umfasst insgesamt 1.732,3 ha. Hiervon entfallen auf

- Friedberg 647,1 ha
- Ober-Mörlen 325,4 ha
- Rosbach v.d.H. 716,0 ha
- Wehrheim 43,8 ha

Nicht absehbar waren die Borkenkäferkalamitäten infolge der trockenen Sommer 2018 und 2019, die dazu geführt haben, dass aktuell großräumig Fichtenbestände gerodet werden. Diese Rodungsmaßnahmen haben bereits zu gravierenden strukturellen Veränderungen geführt, die Nachkartierungen erfordern und sich auch unmittelbar auf die Festsetzungen der Bebauungspläne auswirken.

Daher wird eine **nochmalige Verlängerung** der Veränderungssperre notwendig

Nach § 17 Abs. 2 BauGB kann eine Veränderungssperre nochmal verlängert werden, **wenn besondere Umstände die Verlängerung** erfordern. Die massenhafte Vermehrung der Borkenkäfer war nicht vorhersehbar und ist als „besondere Umstand“ i.S. der genannten Fundstelle zu werten.

Da die Voraussetzungen für den Einsatz des Instruments der Veränderungssperre weiterhin erfüllt sind, soll nunmehr die Verlängerung um ein weiteres Jahr erfolgen; diese Verlängerung ist ebenfalls als Satzung zu beschließen (siehe Anlage der Vorlage).

Eine Zustimmung des Regierungspräsidiums ist nicht notwendig.

Anlage/n:

Anlage 1 Satzung Verlängerung Veränderungssperre - 18.07.2018

Dezernent/in

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Ortsbeirat	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Ausschuss f. Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Ausschuss f. Energie, Wirtschaft und Verkehr	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Ausschuss für Stadtentwicklung	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Haupt- und Finanzausschuss	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Die Stadtverordnetenversammlung	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	