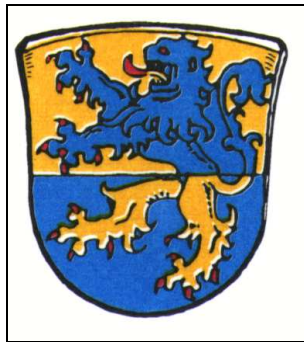


# Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stt. Wetterfeld



## Bebauungsplan „Im Wiesgarten“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

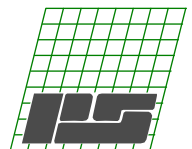
### BEGRÜNDUNG

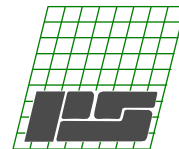
Entwurf, 02/2013

Planstand:  
Begr. zum Entwurf, Jan./ Febr. 2013  
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403/ 9503-17 F 06403/ 9503-30  
email: mrueck@seifertplan.de*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





---

## 1. Inhaltsverzeichnis

1. **Veranlassung, Ziele**
2. **Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
  - 2.1 **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
  - 2.2 **Standortwahl**
  - 2.3 **Regionalplan Mittelhessen**
  - 2.4 **Flächennutzungsplan**
  - 2.5 **Verfahren**
3. **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
4. **Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen**
5. **Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**
6. **Flächenbilanz**

---

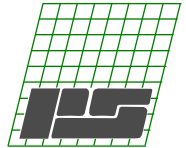
## 1. Veranlassung, Ziele

Das Anwesen Münsterer Straße Nr. 22 im Westen von Wetterfeld stellt ein großes, vormals landwirtschaftlich genutztes Hofensemble dar.

Mit einem kleinen Nebenerwerbsbetrieb, der in naher Zukunft aus Altersgründen aufgegeben werden soll/ muss und mit lediglich drei Bewohnern stehen große Teile des gesamten Gebäudeensembles mit mehreren hundert Quadratmetern Nutzungsfläche leer.

Eine sinnvolle Nachnutzung sowie eine notwendige Instandhaltung ist seitens der Eigentümer nicht möglich bzw. wirtschaftlich nicht darstellbar. Eine in Betracht zu ziehende altersgerechte und barrierefreie bauliche Umgestaltung des Wohnhauses an der Münsterer Straße ist angesichts der ansonsten untergenutzten bzw. leer stehenden Bausubstanz nicht sinnvoll.

Seitens der Eigentümer ist daher im unmittelbaren westlichen Anschluss an das o.g. Anwesen, in voll erschlossener Lage sowie auf eigener Grundstücksfläche die Errichtung eines kleinen, ebenerdigen und barrierefreien Einfamilienwohnhauses zum Eigenbedarf sowie alsdann eine nachfrageorientierte Veräußerung des oben genannten Anwesens beabsichtigt.



Unter Hinweis auf die Prämissen des § 1(6) BauGB, wonach u.a. „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind, steht es in der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Laubach einerseits die Errichtung eines altersgerechten Einfamilienwohnhauses zu ermöglichen sowie zum Anderen damit zugleich einer erheblichen Unternutzung und letztlich einem Verfall des Hofensembles entgegen zu wirken.

Mit dem Bebauungsplan ergibt sich in städtebaulich sinnvoller Lage ein kleinflächiges Bauflächenpotenzial zur unmittelbaren Deckung des aktuell vorhandenen, örtlichen Bedarfs sowie, infolge dessen, die Breitstellung eines größeren Gebäude- und Hofensembles zur Nachnutzung durch einen diesbezüglich infrage kommenden Nutzerkreis.

Dabei entsteht der Stadt Laubach kein Planungs- und Erschließungsaufwand.

Nach § 1(3) BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

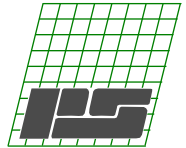
Die Stadt ist dann planungsbefugt wenn hinreichende städtebauliche Allgemeinbelange vorliegen und mit der Planung eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet ist. Welche städtebaulichen Zielsetzungen mit der Planung konkret verfolgt werden, liegt im Ermessen der Stadt.

Nach Battis/Krautzberger/Löhr (Kommentar zum BauGB, 11. Aufl.) sind Bauleitpläne dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können.

Auch ein auf nur ein Grundstück beschränkter Bebauungsplan ist unter dieser Voraussetzung zulässig, wenn damit keine „Atomisierung“ des Gemeindegebietes verbunden ist.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Berücksichtigung vorhandener Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung sowie der Sicherung und Förderung der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung in Wetterfeld. Die Anforderungen an eine städtebaulich geordnete Entwicklung sind in der gegebenen Lagesituation gewahrt.

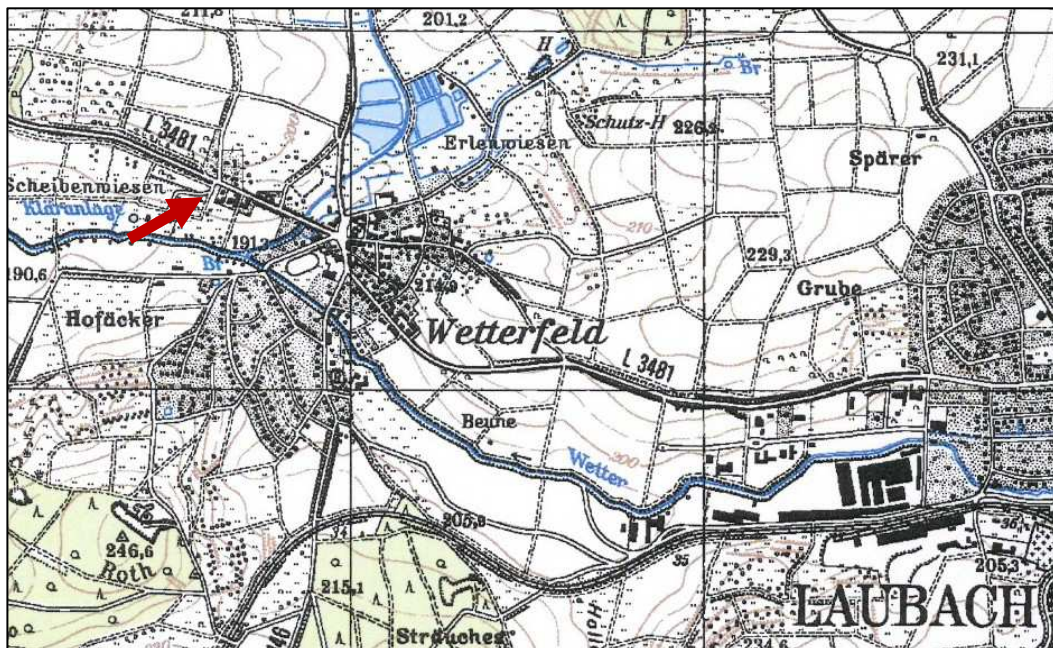
Der Bebauungsplan ist insofern im Gemeinwohlinteresse sinnvoll sowie erforderlich im Sinne des § 1(3) BauGB.



## 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von nur rd. 1.136 m<sup>2</sup> am westlichen Rand der Siedlungslage von Wetterfeld und umfasst jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 28 und 29 in der Flur 3 der Gemarkung Wetterfeld.

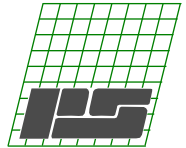


Übersichtskarte: Lage des Plangebietes  
(ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch einen breiten, geteerten Wirtschafts- und Erschließungsweg sowie im Osten durch einen geschotterten Wirtschaftsweg, der gleichzeitig eine Kanaltrasse darstellt, begrenzt. Südlich und Westlich grenzen ungenutzte private Grundstücksflächen an, die sich (ebenso wie die überplante Teilfläche) als Ruderalflur mit Gehölzsukzession darstellen, mit Ablagerungen von Holz, Bauschutt, Unrat sowie einer auffälligen Blechgarage. Direkt nordöstlich an das Flurstück 29 angrenzend befindet sich eine Trafo-Station.

Eine landwirtschaftliche Bodennutzung fand und findet nicht statt.

Die verkehrliche Anbindung ist über den befestigten Wirtschaftsweg hinreichend gegeben; durch anliegende Wasser- und Abwasserleitungen ist eine Anbindung der in Rede stehenden Grundstücksfläche an die Ver- und Entsorgungsmedien problemlos möglich.



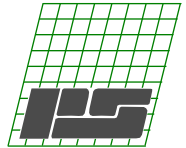
Luftbild: Google Earth  
(ohne Maßstab)

## 2.2 Standortwahl:

Vor dem Hintergrund der weitestgehend vorhandenen Erschließung sowie der Eigentums- und der Nutzungssituation (bzw. der nicht vorhandenen Nutzung der Fläche) und, da das Vorhaben mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung in Einklang gebracht werden kann, bestehen angesichts der oben skizzierten städtebaulichen Zielsetzungen für das Planvorhaben keine Standortalternativen.

Für die Stadt Laubach ist ein weitergehender Erschließungsaufwand nach Kenntnisstand nicht gegeben.

Aufgrund der gegebenen Eigentumssituation ist die Umsetzung des Planvorhabens sichergestellt.



### **2.3 Regionalplan Mittelhessen (RPS 2010)**

Wie alle bebauten Anwesen westlich der Lauterer Straße und der Kirchgasse bzw. westlich des Verlaufes der Lauter (Anwesen Münsterer Straße Nr. 13 - 22 sowie Am Riethenberg) liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Darstellung „Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ des Regionalplanes Mittelhessen 2010.

Die Fläche des Plangebietes unterlag gleichwohl zu keiner Zeit einer landwirtschaftlichen Bodennutzung einschließlich Obst- und Gartenbau.

Unter Orientierung an dem Plansatz 5.2-4 (Z) des Regionalplanes, wonach für Ortsteile, für die keine Vorranggebiete Siedlung- *Planung* ausgewiesen sind, für die örtliche Eigenentwicklung eine entsprechende Bedarfsdeckung am Rand der Ortslagen und zulasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft realisiert werden kann, und, da die „landwirtschaftlichen Zielsetzungen“ des Regionalplanes durch das hier in Rede stehende Planvorhaben (welches deutlich unterhalb der Darstellungs- bzw. Maßstabebene des Regionalplanes liegt) weder berührt noch beeinträchtigt werden, ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen des Regionalplanes nicht entgegen steht.

Mit dem die Ortslage abrundenden Bebauungsplan ist auch keine nennenswerte expansive Entwicklung verbunden; der Bebauungsplan steht insofern auch dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nicht entgegen.

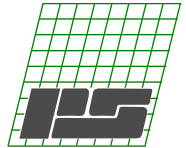
### **2.4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laubach (1995) stellt den Bereich nicht bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 13a(2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

### **2.5 Verfahren**

In der gegebenen, erschlossenen Lagesituation sowie unter Berücksichtigung der nördlich und östlich angrenzend vorhandenen Bebauung wird das kleinflächige Plangebiet als dem Siedlungsbereich von Wetterfeld zugehörig beurteilt.



Als kleinflächige, sehr eng begrenzte städtebauliche Abrundung in „Gegenüberlage“ der Anwesen Münsterer Straße 21 und 21a und ohne nennenswerten expansiven Charakter kann das Gebiet unter den Begriff des Innenbereiches im Sinne des § 13a BauGB subsumiert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB.

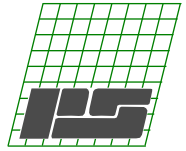
Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13 a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

Mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Voraussetzung für eine (geringfügig erweiterte) Inanspruchnahme vorhandener und verfügbarer Flächenreserven und insofern einer Nachverdichtung der Siedlungsstruktur geschaffen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m<sup>2</sup>; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern steht der Bebauungsplan insgesamt in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wird diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3(2) BauGB durchgeführt.



#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich sehr eng an der mit der Planung verfolgten Zielsetzung und können sich auf ein unbedingt notwendiges Minimum beschränken.

Gemäß dem beabsichtigten Bauvorhaben wird die *Art der baulichen Nutzung* als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zur Festsetzung gebracht.

Nach § 4(1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen; neben Wohngebäuden sind weitere Anlagen und Nutzungen zulässig.

Vor dem Hintergrund der Lage, der Eigentumssituation sowie des/ der konkreten Vorhaben(s) sind weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit einzelner Nutzungsarten weder notwendig noch städtebaulich begründbar.

Gleichsam unter Orientierung am beabsichtigten Bauvorhaben werden die Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* bei einer maximal 2-vollgeschossige Bauweise und der ausschließlich zulässige Errichtung von Einzelgebäuden mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,25 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5.

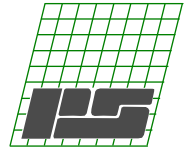
Die getroffene Festlegung der überbaubaren Flächen verfolgt lediglich einen hinreichenden (Mindest-) Abstand zum Erschließungsweg im Norden und einer Begrenzung einer baulichen Entwicklung in Richtung Süden.

Die zudem festgesetzte ausschließliche Zulässigkeit einer Einzelhausbebauung gewährleistet im Zusammenwirken mit der Baugrenze, dass tatsächlich auch nur ein Wohnhaus zur Errichtung kommen kann.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur stadtgestalterischen Einbindung werden die wasserdurchlässige Befestigung von geeigneten Nebenflächen (z.B. Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze) sowie eine Mindestbepflanzung der späterhin nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen festgesetzt. Zudem ist, um baugestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, die Zulässigkeit von ausschließlich geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach) und einer Eindeckung mit schiefergrauen, anthrazitfarbenen oder roten Tonziegeln oder Dachsteinen festgelegt.

Darüber hinaus sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Verankerung weitergehender Festsetzungen im Bebauungsplan begründen würden.





#### 4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Nach § 2(4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten. Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - wie im vorliegenden Fall - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13(3) S. 1 BauGB; demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (insbes. Baugrenzen) bedingen eine geringe Verringerung der in privatem Eigentum vorhandenen Brach- und Sukzessionsfläche zugunsten einer baulichen Nutzung.

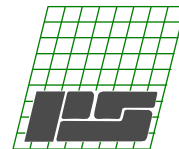
Nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies, da gerade mit Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung eine Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Siedlungslagen und damit mittelbar ein schonender Umgang mit Grund und Boden (wie es der § 1a Abs. 2 BauGB verlangt) gewährleistet ist.

Vor dem Hintergrund dessen ergibt sich für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein weiteres Ausgleichsbedürfnis bzw. kein weiterer diesbezüglicher Handlungsbedarf.

Der Stadt Laubach und dem Grundstückseigentümer liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft auch die Vorgaben des § 42 Abs. 1 Nr. 1 – 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezgl. der hier aufgeführten Zugriffs- und Störungsverbote, sodass die Notwendigkeit von Ausnahmen oder Befreiungen von den artenschutzrechtlichen Verboten nicht erkennbar ist.

Auch angesichts von benachbart vorhandenen, mehr oder identischen Nutzungs- und Habitatstrukturen bestehen im Zusammenhang mit dem vorliegenden, kleinflächigen Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine unzulässige Lebensraumbeeinträchtigung entsprechender Arten.

Die Bestimmungen des § 42 Abs. 1 BNatSchG stehen somit den Grundzügen des vorliegenden kleinflächigen Bauleitplanes nicht entgegen



Auch ist die Erforderlichkeit weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen und Maßnahmen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände der §§ 19 und 42 BNatSchG bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherr zu beachten sind.

Auf das Fäll- und Rodungsverbot vom 01.03. – 30.09. gemäß § 39(5) BNatSchG wird explizit hingewiesen

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (z.B. FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind durch die Planung nicht berührt.

Das Gebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt auch außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

Im Hinblick auf die Aspekte des Grundwasserschutzes und die Verwertung von Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

## 7 Flächenbilanz

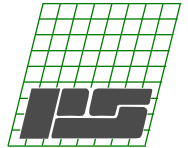
### Allgemeines Wohngebiet

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| - <b>überbaubar (Baugrenze)</b> | <b>531 m<sup>2</sup></b> |
| - <b>nicht überbaubar</b>       | <b>605 m<sup>2</sup></b> |

---

<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>1.136 m<sup>2</sup></b>
---------------------	----------------------------

(überschlägige Flächenermittlung mit PolyGIS auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung des Entwurfes (02/ 2013), M = 1:500)



---

Laubach/ Linden, im Jan./ Febr. 2013

**aufgestellt:**  
(im Auftrag)

**aufgestellt:**  
Stadt Laubach