

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 08.10.2013
Drucksache Nr. 478/2013

Amt: Bauverwaltung

Az.: 621.41

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat				
Umwelt-, Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss				
Stadtverordnetenversammlung				

V o r l a g e

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Wetterfeld
Bebauungsplan "Im Wiesgarten"**

hier: - Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Abschluss des
Bauleitplanverfahrens

Beschlussantrag:

Der Magistrat der Stadt Laubach stellt über den Umwelt-, Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss 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 – 16) befindlichen Beschlussempfehlungen als Stellungnahmen der Stadt Laubach. Der Bebauungsplan bleibt infolge dessen materiell unverändert.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit einer Größe von nur rd. 1.136 m² am westlichen Rand der Siedlungslage von Wetterfeld und umfasst jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 28 und 29 in der Flur 3 der Gemarkung Wetterfeld
- (3) Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB erfolgte nicht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Laubach wird im entsprechenden Bereich nach § 13a(2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

- (4) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Im Wiesgarten“ im Stadtteil Wetterfeld einschließlich der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO als Satzung und die Begründung dazu
- (5) Die Beschlussfassung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan ergibt sich in städtebaulich sinnvoller und in voll erschlossener 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit §§ 3(2) und 4(2) BauGB: Die Entwurfsoffenlage des Bebauungsplanes nach § 3(2) BauGB erfolgte vom 15.07. bis zum 16.08.2013, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) mit Schreiben vom 08.07.2013 beteiligt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung werden durch die Abteilung für den ländlichen Raum des Lahn-Dill-Kreises Bedenken geäußert, da die Planung auf landwirtschaftlich genutzte Fläche zugreife. Da die in Rede stehende Fläche einer landwirtschaftlichen Bodennutzung weder unterlag noch unterliegt, und da der Fläche keinerlei (land)wirtschaftliche Bedeutung zukommt, kann der Aspekt „örtliche Wohnbedürfnisse“ den Belangen der Landwirtschaft übergeordnet werden.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen wird darauf hingewiesen, dass für die Planung keine hinreichende städtebauliche Rechtfertigung i.S. § 1(3) BauGB vorliege und die Anwendungsvoraussetzungen für die die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erfüllt seien.

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 weiter 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.

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) sind Bauleitpläne dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Gemäß der Zielsetzung der Stadt Laubach ist dies hier der Fall: 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.

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.

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. Eine städtebaulich unverträgliche, expansive Entwicklung im Außenbereich ist damit nicht gegeben.

An der Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird daher festgehalten

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Gießen wird eine jeweiliger Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (mit Verweis auf die entsprechende Verordnung) sowie die Lage im Bereich zweier erloschener Bergwerksfelder im Bebauungsplan bzw. der Begründung ergänzt.

Im Ergebnis der kommunalen Abwägung bleibt der Bebauungsplan materiell unverändert und kann als Satzung beschlossen werden.

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

(Klug)
Bürgermeister

Anlagen