

Der Magistrat der Stadt Laubach

35321 Laubach, 15.05.2014
Drucksache Nr. 602/2014

Amt: Bauverwaltung

Az.: 621.41

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat	26.05.2014			
Umwelt-, Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss				
Ortsbeirat Freienseen				
Stadtverordnetenversammlung				

V o r l a g e

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Freienseen

Bebauungsplan "Auf dem Oberwasen"

hier: - Beschluss zur Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- FFH-Verträglichkeit, Umweltprüfung

- Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB

Beschlussantrag:

Der Magistrat der Stadt Laubach stellt über den Umwelt-, Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss den Antrag, die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2(1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Auf dem Oberwasen“ im Süden des Stadtteil Freienseen.

Mit dem Bebauungsplan soll, unter ausdrücklicher Beachtung und Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes zum Seenbach und der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes, und auf der fachlichen Grundlage einer FFH-Verträglichkeitsprüfung, eine planungsrechtliche Klarstellung bezüglich der faktischen Situation sowie die Formulierung und verbindliche Festlegung verträglicher Nutzungsoptionen vorgenommen werden.

- (2) Der vorläufige räumliche Geltungsbereich liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 0,8 ha im Süden von Freienseen, im östlichen Anschluss an die bebauten Grundstücke an der Tunnelstraße - zwischen dem Bachlauf des Seenbaches und dem Glashüttenweg

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 276, 277 und 278 in der Flur 1 in der Gemarkung Freienseen; Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes sind den nachstehenden Übersichtskarten zu entnehmen.

- (3) Gemäß den Bestimmungen des § 34 BNatSchG erfolgt die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung; nach § 2(4) BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt.
- (4) Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung des Bauleitplanverfahrens gemäß den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB.
- (5) Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Der Bereich der Flurstücke 276, 277 und 278 im Süden von Freienseen, unmittelbar nördlich des Glashüttenweges, ist zum großen Teil als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach dargestellt.

Die Grundstücke liegen vollständig innerhalb des FFH-Gebietes „Laubacher Wald“ sowie mit dem nördlichen Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zum Seebach.

Die benannten Grundstücke wurden und werden als extensive Mähwiese, als extensive Pferdeweide und teilweise als Freizeitgarten genutzt.

Eine wohnbauliche Entwicklung wie sie der Flächennutzungsplan 1995 vorsieht, ist wegen der entgegenstehenden naturschutzfachlichen Belange und den wasserrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich des Überschwemmungsgebietes ausgeschlossen.

Daher ist eine Miteinbeziehung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage (§ 34 BauGB) mittels einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB nicht möglich. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen (im Sinne § 34) stellt hier nicht die städtebauliche Zielsetzung dar. Städtebauliche Zielsetzung ist (und kann nur sein!) die Festlegung einer privaten Grünfläche.

Zudem liegen bzw. lägen im Falle einer Ergänzungssatzung (mit dem Ziel einer Miteinbeziehung in die bebaute Ortslage) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten (hier: FFH-Gebiet „Laubacher Wald“) vor; damit sind die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung (wie sie in § 34(5) BauGB formuliert sind) nicht gegeben.

Eine Klärung bzw. Minimierung der gegebenen faktischen und rechtlichen Konfliktsituation kann (wenn überhaupt) nur im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes erfolgen:

Mit der beabsichtigen Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan wird diese städtebauliche Zielsetzung zur Klarstellung der Rechtssituation aufgehoben bzw. verändert.

Auf der fachlich fundierten Beurteilungsgrundlage einer FFH-Verträglichkeitsprüfung soll durch Festsetzung im Bebauungsplan nach Möglichkeit Gartennutzung außerhalb des Überschwemmungsgebietes als zulässig festgesetzt und inhaltlich näher bestimmt werden sowie für die sonstigen Teilbereiche ein Pflege- und Bewirtschaftungskonzept für die Eigentümer formuliert sowie für jedermann verbindlich festgelegt werden.

Für die vorhandene Gartennutzung sind im Kontext mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes sinnvolle Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzungen werden die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan für erforderlich erachtet im Sinne des § 1(3) BauGB.

Durch die Grundstückseigentümer wurde mit Schreiben vom 09.04.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke 276, 277 und 278 beantragt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden durch die Grundstückseigentümer getragen; der Stadt Laubach entstehen keine Kosten.

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

(Klug)
Bürgermeister

Anlagen:

Übersichtskartenauszüge