

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 15.05.2014
Drucksache Nr. 603/2014

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

**Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich "Auf dem
Oberwasen"**

hier: - Beschlussfassung 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 Änderungsplanes zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich „Auf dem Oberwasen“ im Süden des Stadtteil Freienseen.

Aufgrund der Lage im FFH-Gebiet „Laubacher Wald“ soll mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, unter ausdrücklicher Beachtung und Berücksichtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes, eine Klarstellung der planungsrechtlichen und faktischen Situation im entsprechenden Teilbereich vorgenommen werden.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche (geplant) wird durch die Darstellung „private Grünfläche“ ersetzt.

- (2) Der vorläufige räumliche Geltungsbereich liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 0,5 ha im Süden von Freienseen, im östlichen Anschluss an die bebauten Grundstück an der Tunnelstraße - zwischen dem Bachlauf des Seenbaches und dem Glashüttenweg.

Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes sind der nachstehenden Übersichtskarte 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.

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 Schutzziele 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.

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

Anlage:

Übersichtskartenauszüge