

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 31.10.2014
Drucksache Nr. 661/2014

Amt: Bauverwaltung

Az.: 621.41

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

V o r l a g e

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen
Bebauungsplan „Am Hutsberg, 1. ÄNDERUNG und AUFHEBUNG,,
hier: - Beschluss zur Aufstellung gemäß § 2(1) BauGB
- Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB
- Durchführung des Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB**

Beschlussantrag:

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

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2(1) BauGB den o.g. Bebauungsplan auf einer Fläche von rd. 4.187 qm im Bereich südlich „Alter Schmelzweg/ Marburger Straße/ Stuckgasse“ zu ändern sowie im Wege der 1. Änderung auf der verbleibenden Fläche vollständig und ersatzlos aufzuheben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden.

Aufgrund der nicht hinreichend vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken ist eine Erschließung und Baureifmachung der überplanten Flächen nicht möglich; der Bebauungsplan ist daher zur Schaffung einer Rechtsklarheit im sonstigen Teilbereich aufzuheben.

- (2) Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Gonterskirchen südlich der Marger Straße.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst (mit einer Fläche von rd. 4.187 m²) die Flurstücke 550/2 und 174/1 (jeweils teilweise) in der Flur 1 der Gemarkung Gonterskirchen.

Im Bereich der Flurstücke 174/1 (östl. Teil), 40/1, 188/1, 551, 550/2 (südl. Teil), 189, 190, 193/1 sowie die Flurstücke 29, 76, 165/1, 539/1 und 680 (jeweils teilweise) wird der Bebauungsplan (mit einer Fläche von rd. 23.249 m²) aufgehoben.

- (3) Gemäß den Bestimmungen des § 1(8) und § 2(4) BauGB ist für die Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen.
- (4) Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung des Bauleitplanverfahrens gemäß den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB.
- (5) Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Da eine unbedingt notwendige Erweiterung des vorhandenen Feuerwehrgerätehauses in Gonterskirchen aus baurechtlichen Gründen nicht erfolgen kann, ist ein richtliniengerechter Neubau am Standort des bislang nicht realisierten Bebauungsplanes „Am Hutsberg“ aus dem Jahr 2001 (unterhalb/südlich der Kreuzung „An der Straße nach Freieenseen“ (K190) und „Marburger Straße“ (L 3138) beabsichtigt.

Dazu bedarf es, da der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt und auch sonstige Festsetzungen dem Vorhaben entgegenstehen (z.B. Verkehrsflächen, Anpflanzungen), einer Änderung des Bebauungsplanes.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Hutsberg“ im Jahr 2001 sind verschiedene Grundstücksregelungen (Vereinigungen) erfolgt. Ein Zuschnitt von Grundstücken dergestalt, dass eine bebauungsplankonforme Bebauung und Erschließung möglich ist, erfolgte ebenso wie eine Erschließung des Gebietes nicht. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeigt sich bis heute keine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in einem Umfang, die eine Erschließung der Fläche rechtfertigen würde.

Angesichts der demographischen Entwicklung wird sich dies voraussichtlich zukünftig nicht ändern.

Vor dem Hintergrund soll der Bebauungsplan (außerhalb des oben benannten Änderungsbereiches) aufgehoben werden, um damit u.a. eine rechtliche Klarheit bezüglich einer zukünftigen Flächennutzung zu schaffen.

Die Tatsache, dass damit für die Stadt Laubach ein Wohnbauflächenpotenzial in einer Größenordnung von mindestens rd. 2,3 ha entfällt, ist im Zuge von neuen Vorhaben der Siedlungsentwicklungen an anderer Stelle im Stadtgebiet (bevorzugt in der Kernstadt) von Laubach, als wesentliches Argument zu berücksichtigen.

Die verfahrensrechtlichen Anforderungen an die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung zu beachten. Mit der Änderung und teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes sind die Grundzüge der Planung unzweifelhaft berührt. Es bedarf daher eines Bauleitplanverfahrens nach §§ 3 und 4 BauGB.

Nach dem § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes regelmäßig eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Auch wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist im vorliegenden Fall, aufgrund der notwendigen Durchführung der Planänderung und –aufhebung im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

Eine teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes ist angesichts der Bestimmungen des § 39 BauGB (Vertrauensschaden) und des § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) unbedenklich:

Es sind im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes erkennbar keine Vorbereitungen oder Aufwendungen getroffen worden, die zu einem Entschädigungsanspruch führen könnten.

Die Voraussetzungen für einen Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB bestehen mit Ablauf der 7-Jahres-Frist nicht. Zudem wären Entschädigungsansprüche nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant.

Die Flächen stehen im Eigentum der Stadt Laubach.

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

(Klug)
Bürgermeister

Anlagen:

Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung des Gebietes
(ohne Maßstab)