

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 18.10.2019
Drucksache Nr. 522/2019

Amt: FD Bauverwaltung

Az.: 621.41

| | Datum | Sitzung Nr. | beschlossen ja/nein | Bemerkungen |
|-------------------------------------|------------|----------------|------------------------|-------------|
| Magistrat | 21.10.2019 | | | |
| Ortsbeirat Münster | | | | |
| Haupt-, Bau- und Finanzausschuss | 22.10.2019 | | | |
| Stadtverordnetenversammlung | 07.11.2019 | | | |

V o r l a g e

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stt. Münster

Bebauungsplan „Heidstraße,,

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

- Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

Beschlussantrag:

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

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heidstraße“ im Osten des Stadtteiles Münster.
2. Der vorläufige räumliche Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von rd. 0,24 ha die Flurstücke 106, 107 und 95/2 jeweils teilweise in der Flur 3 der Gemarkung Münster.
Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der nachstehenden Übersichtskarte bzw. der städtebaulichen Skizze zu entnehmen.
3. Zielsetzung und Inhalt des Bebauungsplanes ist, im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, die Abrundung der Siedlungslage von Münster zur ergänzenden Bereitstellung von bis zu maximal drei Wohnbaugrundstücken.
4. Die Ausweisung von Baugrundstücken im vorstehenden angeführten Umfang hat keine konkurrierenden Auswirkungen auf die Innenentwicklung der Stadt und steht dem IKEK-Prozess nicht entgegen; Entsprechendes wurde mit

Schreiben vom 10.10.2019 durch den Lahn-Dill-Kreis, Abtl. für den Ländlichen Raum, bestätigt.

5. Da die diesbezüglichen Voraussetzungen gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als „Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichs-flächen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m § 13 BauGB.
Nach § 13b BauGB i.V.m. §§ 13a und 13 (3) S. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Zur Gewährleistung einer hinreichenden Beteiligung der Öffentlichkeit wird diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB durchgeführt
6. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Br.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist nach § 13a (3) S. 1 Nr. 2 BauGB auch öffentlich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

Begründung:

Im Stadtteil Münster besteht eine deutliche Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau, die aktuell nicht gedeckt werden kann.

Innerhalb der bestehenden Ortslage stehen keine Baulücken und auch ansonsten keine Bauflächenpotenziale zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund dessen hat der Ortsbeirat Münster bereits vor längerer Zeit die Ausweisung eines neuen Baugebietes beantragt bzw. den Magistrat gebeten die notwendigen Schritte einzuleiten. Vorgeschlagen (auch vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit und einer unproblematischen Erschließbarkeit) wurde eine Entwicklung in östlicher Verlängerung der Heidstraße.

Mit der Aufnahme in das Hessische Dorfentwicklungsprogramm (IKEK) hat sich die Stadt Laubach verpflichtet im Förderzeitraum (2014 – 2023) keine zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebiete auszuweisen. Auf entsprechende schriftliche Nachfrage der Stadtverwaltung wurde nunmehr mit Schreiben vom 10.10.2019 durch die Abt. für den ländlichen Raum, Lahn-Dill-Kreis, bestätigt, dass eine Siedlungsentwicklung nur in dem hier angedachten Umfang erfolgen kann.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Laubach (1995) stellt etwas abgesetzt, südlich der Richtung Osten verlängerten Heidstraße eine geplant Wohnbaufläche mit rd. 2,6 ha (geplante Wohnbaufläche „Rotäcker“); vor diesem Hintergrund und der aktuell gegebenen Nachfrage nach Neubaugrundstücken ist grundsätzlich zu gewährleisten, dass langfristig eine weitergehende Siedlungsentwicklung in Ergänzung der hier angedachten Planung möglich bleibt bzw. nicht erschwert wird.

Mit der Verkehrs-/ Erschließungsflächen „Heidstraße“ bzw. deren Verlängerung, der hier vorhandenen Trinkwasser- und Kanalleitung sowie der in Aussicht stehenden

Flächenverfügbarkeit kann/ soll in dem vorstehend bezeichneten Bereich mittels der Bauleitplanung Baurecht für zunächst eine kleinflächige wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Die Gesamtgrundfläche (im Sinne des § 19 (2) BauNVO) verbleibt mit rd. 2.370 m² sehr deutlich unter der Bezugsgröße von 10.000 m². Aufgrund dessen und der Lage im Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Münster sowie, da keine Anhaltspunkte bestehen, dass Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt werden, sind nach aktuellem Kenntnisstand die Anwendungsvoraussetzungen gegeben, für die Aufstellung des Bebauungsplanes als „Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ auf Grundlage des im Mai 2017 neu ins BauGB eingefügten Paragraphen 13 b BauGB.

Demgemäß wird das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt; von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gemäß 13 (3) BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan kann nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Laubach entstehen Kosten für das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Erschließung soll über die Hess. Landgesellschaft GmbH abgewickelt werden.

(Klug)
Bürgermeister

Anlagen:

- Übersichtskarten (Lage des Plangebietes / räuml. Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes)

