

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 04.03.2021
Drucksache Nr. 667/2021

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat				
Haupt-, Bau- und Finanzausschuss				
Ortsbeirat Laubach				
Ortsbeirat Wetterfeld				
Stadtverordnetenversammlung				

V o r l a g e

**Bebauungsplan "An der Geisenwiese - In der Aue,, 3. Änderung
hier: Veränderungssperre**

Beschlussantrag:

Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB

1. Auf Grund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach folgende Satzung:

§ 1, Zu sichernde Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach hat mit Beschluss Nr. 666 vom 27.05.2021 die Aufstellung eines 3. Änderungsplanes zum Bebauungsplan „An der Geisenwiese - In der Aue“ in der Kernstadt Laubach beschlossen.
Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2, Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den gesamten Bereich des o.g. aufzustellenden Bebauungsplanes (3. Änderung) und umfasst die Flurstücke 65/2, 68, 69, 70/5 (jeweils vollständig) sowie 60/1, 60/4, 61, 62, 64/1, 67 und 71 (jeweils teilweise) in der Flur 6 der Gemarkung Laubach.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ergibt sich zudem aus der beiliegenden Übersichtskarte (Bestandteil der Satzung).

§ 3, Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Laubach von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 4, Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt nach zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft.

Auf die Möglichkeit zur Verlängerung (§ 17 BauGB) wird hingewiesen.

2. Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Sach- und Rechtslage:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach hat mit Beschluss Nr. 666 vom 27.05.2021 die Aufstellung eines 3. Änderungsplanes zum Bebauungsplan „An der Geisenwiese - In der Aue“ in der Kernstadt Laubach beschlossen.

Damit hat die Stadt ihre Absicht zur Veränderung der planungsrechtlichen Grundlagen im entsprechenden Teilbereich qualifiziert bekundet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes (3. Änderung) bedarf jedoch eines gewissen Zeitaufwandes; daher räumt das Baugesetzbuch durch die Veränderungssperre die Möglichkeit ein, Grundstücksveränderungen und Vorhaben zu verbieten, die der künftigen Planung zuwiderlaufen und ihre Verwirklichung erschweren oder verhindern können.

In dem Gebiet südwestlich des Kreisverkehrsplatzes L3481/Herrenhausgasse/Philipp-Reis-Str. sind Veränderungen hinsichtlich der Grundstücksteilungen und Grundstückszuschnitte sowie insbesondere der Grundstücksnutzungen absehbar; zudem besteht in Laubach eine Nachfrage nach Grundstücksflächen auch für kleinteilige gewerbliche und sonstige verträgliche Nutzung.

Das Gebiet stellt einen wichtigen, noch unbebauten Teil der flächenhaften Gewerbeflächen im Westen der Kernstadt Laubach dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan datiert aus dem Jahr 1983. Ausgehend vom vorbenannten, heutigen Kreisverkehrsplatz setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche fest, die jenseitig der Wetter an die heutige Friedel-Münch-Straße anbindet; eine Realisierung ist aufgrund der heutigen naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Bestimmungen ausgeschlossen.

Die damals beabsichtigte Erschließung der Flächen westlich/südwestlich der realisierten Philipp-Reis-Straße ist im Hinblick auf eine sinnvolle gewerbliche Nutzbarkeit und Vermarktbarkeit dieser Flächen zu prüfen und ggfs. neu zu konzipieren.

Zugleich sind Entwicklungen und Flächennutzungen, die einer städtebaulich vertretbaren und der Lagesituation angepassten Gewerbeentwicklung entgegenstehen, zu verhindern.

Um Entwicklungen während der gesamtkonzeptionellen Überlegungen und während des Bebauungsplanverfahrens zu verhindern, die die Verwirklichung der Planung behindern oder gar unmöglich machen, soll eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden:

Mit der Veränderungssperre kann die Stadt während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes (3. Änderung) untersagen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (insbes. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) durchgeführt oder baulichen Anlagen beseitigt werden dürfen und dass erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (z.B. Aufschüttung, Abgrabung, Ausschachtung, Ablagerung), nicht vorgenommen werden dürfen.

Die Sperre umfasst dagegen nicht Veränderungen rechtlicher Art wie z.B. die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken!

Die Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Stadt kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Vor diesem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen wird der nachfolgende Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB empfohlen.

Es wird gebeten, wie beantragt zu beschließen.

(Klug)
Bürgermeister

Anlage:

Geltungsbereich Veränderungssperre