

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 15.04.2021
Drucksache Nr. 008/2021

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

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

V o r l a g e

**Bauleitplanung der Stadt Laubach; Stadtteil Ruppertsburg
Bebauungsplan "Die Mühläcker, 1. Änderung"**

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Zielsetzung
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
- Keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB

Beschlussantrag:

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung einer 1. Änderung zum Bebauungsplan „Die Mühläcker“ im Stadtteil Ruppertsburg.
- (2) Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 3.012 m² einen südlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, d.h. des Flurstückes 4/6 in der Flur 5 der Gemarkung Ruppertsburg.
Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes sind den beigelegten Übersichtskarten zu entnehmen.
- (3) Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für unmittelbare und kostengünstige Erschließbarkeit und damit für eine bauliche Nutzung von ca. 3 Baugrundstücken in privater Trägerschaft geschaffen werden. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen (und Erschließungsanlagen) soll direkt an die Straße „Am Pressberg“ erfolgen; ein nördliches Grundstück soll in (ausschließlich) verkehrlicher Hinsicht durch eine Grundstückszufahrt an die Raiffeisenstraße angebunden werden.
Im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung (Erschließungsvertrag) sind die technischen und rechtlichen Aspekte der Erschließung sowie die Kostenträgerschaft verbindlich zu regeln und festzulegen.

- (4) Der Bebauungsplan (Änderung) dient innerhalb des Siedlungsverbandes von Ruppertsburg der ergänzenden Bereitstellung von ca. 3 Baugrundstücken (die mit der bestehenden planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan) nicht erschließbar und damit nicht bebaubar sind) und insofern „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB.
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von FFH- und/oder Vogelschutzgebieten („Natura 2000“) beeinträchtigt werden.
Da nach aktuellem Kenntnisstand die Anwendungsvoraussetzungen insgesamt gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.
Gemäß § 13a (2) und § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.
- (5) Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.
- (6) Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 7.6 „Die Mühläcker“ im Stadtteil Ruppertsburg, der ausschließlich und insgesamt das Flurstück 4/6 umfasst, trat im Jahr 2000 in Kraft. Mit einer Erschließungsstraße, die, ausgehend von „Am Pressberg“, nach Norden verläuft und in einer Wendeanlage endet, verfolgt der Bebauungsplan die verkehrliche und infrastrukturelle (Ver- und Entsorgung) Erschließung von bis zu 15 Wohnbaugrundstücken.

Im Süden (zur Straße „Am Pressberg“) und Osten (zur Raiffeisenstraße) setzt der Bebauungsplan durchgehend eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (geschlossene Heckenstruktur) fest.

Andere oder sonstige Zuwegungen und Erschließungsmöglichkeiten sind gemäß dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Eine aufwendige Erschließung des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist seitens des privaten Grundstückseigentümers nicht möglich.

Auch eine Veräußerung der Grundstücksflächen und eine vollständige Erschließung durch z.B. die Stadt Laubach oder einen Erschließungs- /Bauträger wird ausgeschlossen.

Aufgrund der in Ruppertsburg vorhandenen Nachfrage ist daher nunmehr beabsichtigt zumindest im südlichen Teilbereich Baugrundstücke bereitzustellen, die direkt an die Ver- und Entsorgungsmedien im Bereich der kommunalen Straße „Am Pressberg“ anzubinden sind (Grundstücks- / Hausanschlussleitung) womit ein sehr erheblicher Erschließungsaufwand auszuschließen ist.

Hierfür bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen sind in vollem Umfang durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

Die Modalitäten zur Kostenträgerschaft sowie zur konkreten Herstellung der Erschließung (einschließlich notwendiger Nebenarbeiten) werden in einem städtebaulichen Vertrag (Kostenübernahmevertrag, Erschließungsvertrag) zwischen dem Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger und der Stadt Laubach festgelegt.

In der vertraglichen Vereinbarung hat sich der Grundstückseigentümer damit einverstanden zu erklären, dass mit dieser Änderung der Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 im nördlichen Teilbereich funktionslos werden kann; die Stadt Laubach ist von jeglicher Entschädigungsverpflichtung freizustellen!

Zur Deckung des unmittelbar vorhandenen örtlichen Eigenbedarfs an Wohnbauflächen kann dem privaten Ansinnen durch Aufstellung einer 1. Änderung zum Bebauungsplan „Am Mühlberg“ Rechnung getragen werden.

Mit der Änderung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine konkurrierenden Auswirkungen auf die Innenentwicklung der Stadt, die Bebauungsplanänderung steht dem IKEK-Prozess nicht entgegen.

Mit der gegebenen Lagesituation und den sonstigen Rahmenbedingungen kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Laubach entstehen gemäß den vorstehenden Ausführungen keine Kosten.

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

(Klug)
Bürgermeister

Anlagen:

Übersichtskarten:
Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)

