

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

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

## V o r l a g e

### **Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Freienseen Bebauungsplan "Am Oberseener Weg"**

**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 des Bebauungsplanes „Am Oberseener Weg“ im Stadtteil Freienseen.
- (2) Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 1.842 m<sup>2</sup> die Flurstücke 204/1 sowie 203 in der Flur 1 der Gemarkung Freienseen.  
Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes sind den beigefügten Übersichtskarten zu entnehmen.
- (3) Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Wiedernutzbarmachung des vorhandenen Gebäudes zu Wohnzwecken im Bereich des Anwesens 204/1 sowie einer (privaten) Zuwegung und Anbindung an die Ver- und Entsorgungsmedien im Bereich des Oberseener Weges geschaffen 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 dient innerhalb des Siedlungsverbandes von Freieenseen der Wiedernutzbarmachung einer seit Langem bebauten Grundstücksfläche zu Wohnzwecken.

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:**

Das Anwesen Oberseener Weg 14 (Flurstück 204/1) ist seit Jahrzehnten bebaut. Das in den 40er Jahren errichtete Gartenhaus wurde im Jahr 1979 zu einem Einfamilienhaus in Holzbaubauweise umgebaut und steht nunmehr jedoch seit Sommer 2011 Jahren leer. Aufgrund der damit einhergehenden baulichen Schäden ist eine Sanierungsfähigkeit nicht mehr gegeben.

Zudem besteht aktuell keine Anbindung an die Medien der Ver- und Entsorgung.

Durch den Grundstückseigentümer ist nunmehr eine Nachnutzung der Grundstücksfläche durch die Neuerrichtung eines Einfamilienhauses beabsichtigt.

Da dieses Vorhaben auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht zugelassen werden kann (u.a. da der in Rede stehende Grundstücksteil nicht erschlossen) ist, bedarf es der Aufstellung eines kleinflächigen Bebauungsplanes - worum der Vorhabenträger die Stadt Laubach ersucht hat.

Zur künftigen Gewährleistung einer eigenständigen, unabhängigen Anbindung des Grundstückes an die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Oberseener Weges sowie als private Zuwegung wird die Wegeparzelle (Flurstück 203) vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen. (Da der Weg keine öffentliche Erschließungsfunktion haben kann und haben wird, sind Mülltonnen am Tag der Abfuhr an den Oberseener Weg zu verbringen).

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes (und ggfs. notwendiger Fachgutachten) sowie die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen sind in vollem Umfang durch die Bauherrenschaft zu tragen, eine Heranziehung von benachbarten Anliegern zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen ist ausgeschlossen.

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

Zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfs an Wohnbauflächen kann dem privaten Ansinnen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Es ergibt sich eine Wiedernutzbar-Machung einer seit Langem bebauten Grundstücksfläche zu Wohnzwecken. Damit hat das Vorhaben keine konkurrierenden Auswirkungen auf die Innenentwicklung der Stadt und steht dem IKEK-Prozess nicht entgegenstehen.

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)



