

Der Magistrat der Stadt Laubach

35321 Laubach, 24.05.2022
Drucksache Nr. 149/2022

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat	09.06.2022	28.		
Ortsbeirat Ruppertsburg				
Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss	21.06.2022	10.		
Stadtverordnetenversammlung	07.07.2022	10.		

V o r l a g e

Bauleitplanung der Stadt Laubach; Stadtteil Ruppertsburg Bebauungsplan Nr. 7.6 "Die Mühläcker", 1. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

hier: - Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

- Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Inkrafttreten

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Laubach stellt über den Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss den Antrag, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach beschließt, nach Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen, die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen (Anlage 1, Seite 1 – 17) als Stellungnahme der Stadt Laubach (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB).
- (2) Im Ergebnis dessen werden jeweils Hinweise im Bebauungsplan modifiziert und ergänzt; die im Bebauungsplan integrierte wasserrechtliche Festsetzung zur Errichtung von Retentions- bzw. Brauchwasserzisternen wird konkretisiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt und unverändert.
- (3) Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgte die Verfahrensdurchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB; gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

- (4) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Die Mühläcker“, 1. Änderung, im Stadtteil Ruppertsburg einschließlich der Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 der Hess. Bauordnung (HBO) und einschließlich der Festsetzung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) u. (4) des Hess. Wassergesetzes (HWG) als Satzung und die Begründung und den Umweltfachbeitrag dazu.
- (5) Der vorliegende Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- (6) Auf die Regelungen und Bestimmungen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages wird ergänzend hingewiesen.

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. 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 wurde ausgeschlossen.

Aufgrund der in Ruppertsburg vorhandenen Nachfrage ist 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.

In ihrer Sitzung am 27.05.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan „Die Mühläcker“ im Stadtteil Ruppertsburg beschlossen

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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. Für die Stadt Laubach entsteht kein Erschließungs- und Kostenaufwand.

Die Modalitäten zur Kostenträgerschaft sowie zur konkreten Herstellung der Erschließung sind im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Laubach festzulegen.

Mit der gegebenen Lagesituation und den sonstigen Rahmenbedingungen wird/ wurde der Bebauungsplan als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Die öffentliche Auslegung zur Einsichtnahme erfolgte in der Zeit vom 25.11. bis zum 30./31.12.2021; die berührten Behörden / TÖB wurden mit Schreiben vom 17.11.2021 beteiligt.

Im Ergebnis dessen wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die (im Ergebnis der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB) zu Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes führen oder führen müssten.

Zu den Aspekten Baubeschränkungszone, Verkehrssicherheit und Emissionen werden gemäß Stellungnahme von HessenMobil (23.12.2021) im Bebauungsplan diesbezügliche Hinweise ergänzend angeführt, die Hinweise zur Lage im Oberhess. Heilquellenschutzgebiet sowie bezüglich des erloschenen Bergwerksfeldes Ruppertsburg wurden gemäß der Anregung seitens des Regierungspräsidiums Gießen (21.12.2021) korrigiert bzw. konkretisiert.

Die im Bebauungsplan integrierte wasserrechtliche Festsetzung zur Errichtung von Retentions- bzw. Brauchwasserzisternen wird konkretisiert.

Der Bebauungsplan „Die Mühläcker“, 1. Änderung kann gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft gesetzt werden.

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

(Matthias Meyer)
Bürgermeister

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 7.6 „Die Mühläcker“, 1. Änderung
- Begründung
- Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung
- Übersichtskarten