

Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Brühl“
Gartenhausgebiet/Kleingartengebiet Teilbereich A und über die Aufhebung von
örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Teilaufhebung

Auf Grund

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.20127 (BGBl.I S. 1057).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 GBl.S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S.161,186),

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.02.2020 die Teilaufhebung des Bebauungsplans “Brühl” Gartenhausgebiet/Kleingartengebiet im Teilbereich A als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung wird von den Grundstücken Flst.Nr. 7101 – 7142, Flst. Nr. 7198,7210, 8389/1 sowie Flst. Nr. 7176 – 7211 der Gemarkung Lauffen Dorf gebildet. Für den räumlichen Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan vom 07.10.2019/15.01.2020, gefertigt vom Stadtbauamt Lauffen a.N., Rathausstraße 10, 74348 Lauffen a.N., maßgebend.

§ 2 Geltungsbereich der Teilaufhebung

Der bestehende Bebauungsplan „Brühl“ Gartenhausgebiet – Kleingartengebiet rechtskräftig seit 17.09.1981, wird im südlich der Zaber gelegenen Teilbereich A mit allen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 07.10.2019/15.01.2020, gefertigt vom Stadtbauamt Lauffen a.N..
2. Begründung vom 06.09.2019, gefertigt vom Stadtbauamt Lauffen a.N..

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 213 BauGB handelt, wer die in § 213 BauGB normierten Tatbestände im Geltungsbereich der Satzung verübt bzw. veranlasst.

§ 5 Inkrafttreten

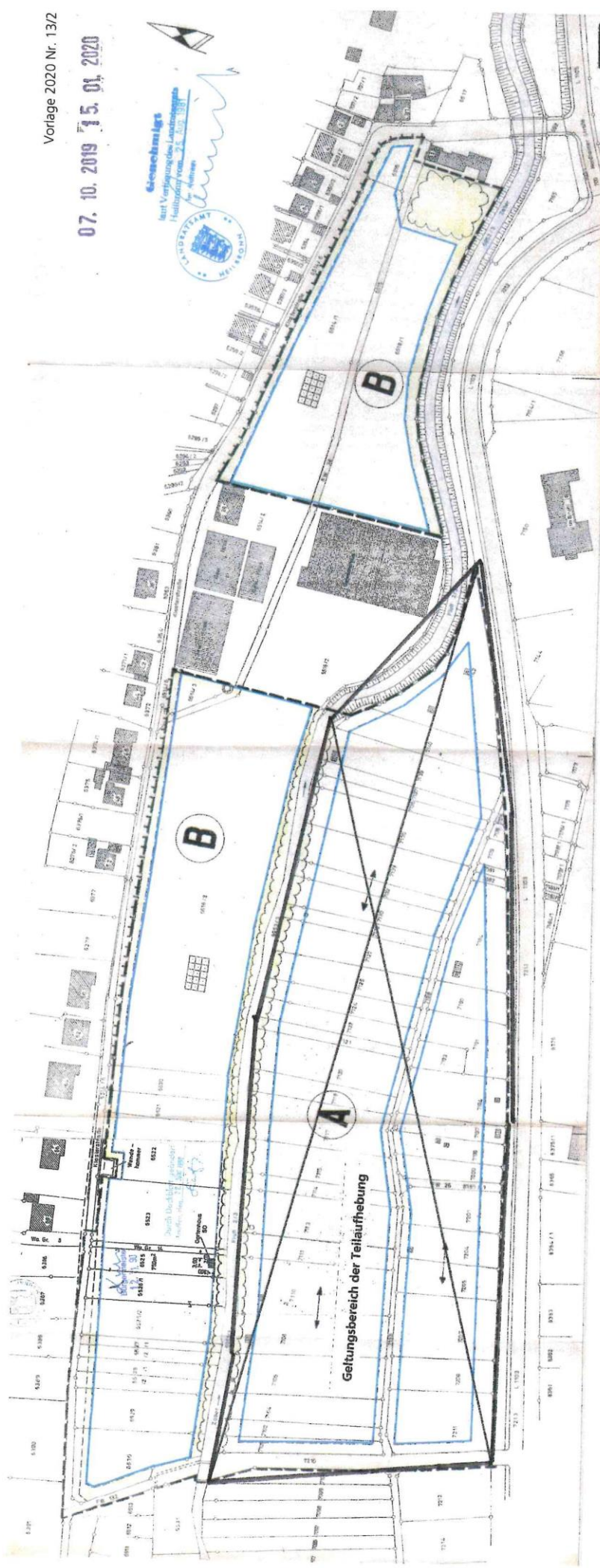
Die Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Brühl“ Gartenhausgebiet/Kleingartengebiet Teilbereich A tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauffen a. N., den

Klaus-Peter Waldenberger
Bürgermeister

07.10.2019 15.01.2020

Gemeinschaftsamt
für Verfügung des Landratsamtes
Halle/Saalekreis



Begründung zum Bebauungsplan „Brühl – Gartenhausgebiet und
Kleingartengebiet“ - Teilaufhebung

Bebauungsplanänderung nach §§ 2 ff. BauGB

Der qualifizierte Bebauungsplan „Brühl - Gartenhausgebiet und Kleingartengebiet“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.09.1981 rechtskräftig und ist bis heute gültig. Der Bebauungsplan setzt in einem Teilbereich (im Plan mit „A“ bezeichnet) südlich der Zaber ein Gartenhausgebiet fest. Zulässig sind Gartenhäuser mit einem Volumen von 25 m³.

Anders als in den Teilbereichen des Bebauungsplans nördlich der Zaber (Festsetzung Kleingartengebiet) ist die bauliche Entwicklung bislang überschaubar. Allerdings sind auf den bebauten Grundstücken z.T. deutliche Fehlentwicklungen erkennbar. Missstände liegen vor im Sinne von (ungenehmigten) baulichen Anlagen, die das zulässige Nutzungsmaß deutlich überschreiten. Von Seiten des Baurechtsamts erfolgt eine Prüfung und es wurden bereits erste Maßnahmen zur Beseitigung der Missstände ergriffen.

Überlegungen für ein Entwicklungskonzept der Zauberaue sehen vor, die kleingärtnerischen Nutzungen in einem Streifen nördlich der Zaber zu konzentrieren. In diesem Bereich schließt bereits ab der Lauerbrücke westlich der Bebauungsplan „Mittelwiesen West – Gartenhausgebiet“ an. Südlich der Zaber, im bislang weitgehend unbebauten Bereich, sollten dagegen ökologische und landwirtschaftliche Belange Vorrang genießen. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung der Grundstücke, denn nur ein geringer Teil der Gebietsfläche ist tatsächlich mit Gartenhäusern bebaut.

Der gesamte Teilbereich A des Bebauungsplans liegt zwar außerhalb des festgesetzten ÜSG Zaber von 1995. Seit 2013 gelten aber die durch die Hochwassergefahrenkarten fachtechnisch abgegrenzten Bereiche ebenfalls als Überschwemmungsgebiete. Daher befindet sich der gesamte Teilbereich A im Überschwemmungsgebiet (HQ10).

Grundsätzlich besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Rechtsanspruch nach § 30 BauGB auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Sofern jedoch das Bauvorhaben in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet realisiert werden soll, gelten unabhängig vom Planungsrecht strenge wasserrechtliche Nutzungsbeschränkungen (u.a. Retentionsausgleich).

Seit 22.12.2013 gilt ein grundsätzliches wasserrechtliches Verbot für die Errichtung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 78 (4) Wasserhaushaltsgesetz). Zur verbesserten Anpassung städtebaulicher Planungen an Hochwassergefahren und zur Verminderung von Hochwasserrisiken sollte die Bauleitplanung den wasserrechtlichen Vorschriften angepasst werden.

Aus heutiger Sicht sollte aus den o.g. Gründen eine weitere bauliche Entwicklung des südlich der Zaber gelegenen Teilbereichs A nicht erfolgen und dazu der Bebauungsplan teilweise aufgehoben werden. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans soll das grundsätzliche Verbot des Bauens und der Charakter des Gebietes als ökologische Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung hervorgehoben werden. Der bestehende Konflikt zwischen Bebauungsplan und Wasserhaushaltsgesetz wird mit der Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich aufgelöst.

Nach der Teilaufhebung würde der Bereich planungsrechtlich wieder als Außenbereich gelten. Genehmigte und zum Zeitpunkt der Errichtung zulässige (ggf. verfahrensfrei errichtete) Anlagen genießen Bestandsschutz.

Die Regelungen des § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) müssen in der Abwägung entsprechend berücksichtigt werden.

Aufgestellt:
06.09.2019
Lauffen a.N./Stadtbauamt
Stadtplanung SG 1