

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 16.09.2019
Drucksache Nr. 518/2019

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

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

V o r l a g e

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Röhthges
Bebauungsplan Nr. 8.3 „Auf dem Hofdriesch,, 2. Änderung
hier: - Beschluss zur Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- Durchführung des Bauleitverfahrens nach §§ 3 und 4 BauGB**

Beschlussantrag:

Der Magistrat der Stadt Laubach stellt über den Haupt-, Bau- und Finanzausschuss den Antrag, die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (8) BauGB die Aufstellung einer zweiten Änderung zum o.g. Bebauungsplan „Auf dem Hofdriesch“ im Stadtteil Röhthges.
- (2) Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes soll, gemäß der „Vereinbarung zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen“ zwischen der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen und der Stadt Laubach, die Neuregelung und umsetzungsorientierte Festsetzung von Kompensationsflächen und -maßnahmen erfolgen.
Zugleich soll die nunmehrige Bebauungsplan-Änderung die rechtliche Grundlage für eine gänzliche oder zumindest teilweise Refinanzierung von Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden.
- (3) Der vorläufige räumliche Geltungsbereich liegt (mit drei Teilflächen) am nördlichen und westlichen Rand von Röhthges und umfasst die Flurstücke 179, 180, 182, 199 sowie 50, 28 und 29 (teilw.) in der Flur 2 der Gemarkung Röhthges.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind den nachstehenden Übersichtskarten zu entnehmen.

- (4) Die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB in Verbindung mit den §§ 3 und 4 BauGB.
Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.
- (5) Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Der Bebauungsplan „Auf dem Hofdrisch“ am nördlichen Rand von Röhthes trat im Februar 1994 in Kraft. Entgegen der ursprünglichen Konzeption erfolgte dies aufgrund regionalplanerischer Bedenken ohne die vorgesehenen Grundstücksflächen (WA) nördlich der Straße „Auf dem Hofdriesch“ (vormals Flurstücke 11, 14, und 15).

Nach Überarbeitung der Bevölkerungsprognose und Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (1995) konnte ein Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt, d.h. für die vorbenannte Fläche, im Jahr 1998 zur Rechtskraft gebracht werden.

Bereits der Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 setzt Ausgleichsflächen fest, die, unter Zugrundelegung der damals maximal ermöglichten Versiegelung, nahezu eine doppelt so große Flächengröße umfassen. Diese rechnerische Überkompensation ergab sich durch die Herausnahme der Bauflächen des späteren 2. Bauabschnittes (s.o.).

Im Zuge des Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt (1998) werden die an das Baugebiet unmittelbar angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen im Westen und Norden abermals überplant und durch eine „Eingrünungsfläche“ im Osten ergänzt. (Die beiden externen Teilflächen blieben unverändert.)

Zudem wurde eine Zuordnungsfestsetzung als Grundlage für eine Refinanzierung der Anpflanzungs-/ Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan, 2. Bauabschnitt getroffen.

Mit Ausnahme der Entwicklung des Streuobstbestandes (externe Fläche, Flurstück 50) konnten bislang keine festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

Daher, und vor dem Hintergrund der „Vereinbarung zur Umsetzung Ausgleichsmaßnahmen“ zwischen der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen und der Stadt Laubach; bedarf es nunmehr einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes zur Neuregelung und abschließenden, umsetzungsorientierten Festlegung von Kompensationsflächen und -maßnahmen:

Im Zuge der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen, unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungssituation, die naturschutzrechtlichen Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen dahingehend neu formuliert und festgelegt werden, dass der Bebauungsplan auch diesbezüglich vollständig umgesetzt werden kann und insofern rechtskonform ist.

Zugleich soll die nunmehrige 2. Änderung (soweit als möglich) die rechtliche Grundlage für eine gänzliche oder zumindest teilweise Refinanzierung von Kompensationsmaßnahmen bereitstellen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen und der Landschaftspflegevereinigung Gießen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Laubach entstehen Kosten für das Bauleitplanverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes, welche im Haushalt 2019 unter der Buchungsstelle 09.511.01 / 6790 0000 haushaltsrechtlich zur Verfügung stehen.

(Klug)
Bürgermeister

Anlage:

- Übersichtskarten, ohne Maßstab!
(Lage und Abgrenzung des Plangebietes, 3. Teilgeltungsbereiche)