

Anlage:

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stt.-Röthges
- Bebauungsplan „Auf dem Hofdriesch“, 2. Änderung
- hier: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. §§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Verfahrensschritte
(Anschriften vom 15.04.2020, öff. Auslegung 20.04. – 29.05.2020)

ohne Hinweise und Anregungen:

- Lahn-Dill-Kreis, Der Kreisausschuss,
Abteilung für den ländlichen Raum
- 27.04.2020
- Amt für Bodenmanagement Marburg
- 05.05.2020
- Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
- 29.05.2020
- FD Wasser- und Bodenschutz
- FD Verkehr

Eing.datum:

mit Hinweisen und Anregungen:

- hessenArchäologie, LA für Denkmalpflege
- 18.05.2020
- Landschaftspflegevereinigung Gießen
- 18.05.2020
- Regierungspräsidium Gießen
- 26.05.2020
- Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
- FD Naturschutz
- FD Brandschutz

Eing.datum

Beschlussempfehlungen

*zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen
im Rahmen der frühz. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. §§3 (1) u. 4 (1) BauGB*

(Anschriften vom 15.04.2020, Offenlegung 20.04. - 29.05.2020)

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden
Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgäste

Akktenzeichen
Bearbeiter/in
Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum

Dr. Sandra Sosnowski
(0611) 6906-141
(0611) 6906-137
Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de

18.05.2020

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stt. Röthges
Bebauungsplan „Auf dem Hofdriesch“, 2. Änderung
hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TÖB gem. §§ 3 (1)
und 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettereste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten betrauten entsprechend zu belehren.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Bau- denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.



**Landesamt für Denkmalpflege Hessen,
hessenArchäologie**
Eing. d. Stellungnahme: 18.05.2020

Beschlussempfehlung:

Der angeführte Hinweis ist im Bebauungsplan verankert; es besteht
kein weiterer Handlungsbedarf.

u

Die hierzu getroffene ~~age~~ (Umweltbericht S. 9); Zuordnung zu den öffentlichen Straßenflächen widerspricht den Aussagen aus dem Textteil des B-Planes, wo diese Flächen der Bebauung zugeordnet werden.

Von: Ingrid Moser <lpv-giessen@t-online.de>
Gesendet: Montag, 18. Mai 2020 16:08
An: Rück
Cc: Bouda, M.
Betreff: B-Plan 'Auf dem Hofdriesch 2. Änderung' Stadt Laubach Ortsteil Röthges

6 Umweltbericht S. 12
In Parzelle Nr. 28 und 29 wird auf 200 m² als Ziel ein Feldgehölz baumförmig festgesetzt. In der B-Plan-Karte ist dieses nicht zu erkennen.

7 Wir empfehlen, mit der Fläche 28 und 29 das Ziel „06.310 extensiv genutzte Flachhang-Mähwiese mit 55 Punkten“ zu überdenken, da es fraglich ist, dass auf den Flächen mit ursprünglichem Ausgangszustand Wildacker absehbar ein LRT 6510 erreichbar ist. Ein Abschlag von 10 Punkten erscheint aus unserer Sicht ratsam (= Mittel zwischen 06.340 Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität mit 35 Punkten und dem vorgenannten Biotoptyp 06.310 mit 55 Punkten).

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid Moser
Geschäftsführerin

LANDSCHAFTSPFLEGEVEREINIGUNG GIESSEN

Verein zur Förderung von Naturschutz und Landschaftspflege im Landkreis Gießen e.V.

Sehr geehrter Herr Rück,

viel Dank für die Zusendung Ihres B-Plan-Entwurfs, zu dem wir an einigen Punkten Stellung nehmen wollen, obwohl wir nicht offizieller Beteiligungspartner im Verfahren sind:

1 Bereits jetzt kann festgestellt werden, dass die grünordnerischen Festsetzungen im Osten und Westen praktisch kaum umsetzbar sind und wenn überhaupt, nur durch Bauhof-Tätigkeit mit Handmähd auf den schmalen Streifen geregt werden können. Außerdem haben zwei Grundstücksbesitzer die Grünordnungs-Streifen bereits „vereinahmt“. Hierzu empfehlen wir, sich dies im Luftbild genauer anzusehen:
Bei dem privaten Anwesen Schulstraße 22 (=Parzelle Nr. 183) gehen bauliche Anlagen bis in die Parzelle 182 hinein. Bei dem privaten Anwesen Auf dem Hofdriesch 2 (= Parzelle 200) ist der Flächenteil der Parzelle 189 mit in die private Gartennutzung einbezogen.

2 Auf Parzelle Nr. 179 wird eine Mahd unter den Obstbäumen mit heutigen landwirtschaftlichen Maschinen nicht mehr möglich sein. Demzufolge wäre als Festsetzung Beweidung mindestens 2 x jährlich sinnvoller.

3 Die Grünlandnutzung auf Parzelle Nr. 50 so fortzuführen, wie sie praktiziert wird, ist nicht sinnvoll: Wir kennen die Fläche seit Jahren, die entweder nicht oder nur in wenigen m² per Rasenmäher genutzt wird. Sinnvoll wäre eine Nutzung in mind. 2x jährlicher Weidenutzung, auch hier ist eine Schleppermahd mit heute üblichem Gerät kaum möglich.

4 Ihre Zuordnungs-Aussagen treffen nach unserer Ansicht nicht zu:
Die Aussage im Umweltbericht S. 3, dass die Parzellen Nr. 179 und 182 in den alten B-Plänen den öffentlichen Straßenflächen zugeordnet worden seien, kann von der LPV nicht nachvollzogen werden, da diese gar nicht zugeordnet waren. Darüber hinaus widerspricht diese Aussage dem Umweltbericht eine Seite später (S. 4) unter Punkt 5., wo angeführt wird, dass die Ausgleichsflächen Nr. 28, 50 und 179 und 182 der Bebauung zugeordnet gewesen seien.
Sie führen im weiteren Verlauf an, dass mit der 1. Änderung die Parzellen 179 und 182 wieder den Straßen zugeordnet worden seien.

5 Sie führen als Ergebnis der Begehung am 06.11.2018 für Parzelle Nr. 179 „gräserdominierte Intensivwiese“ an. Auch hier haben wir die Fläche seit Jahren im Blick; diese wurde seit mindestens einigen Jahren nicht mehr genutzt.



Landschaftspflegevereinigung Gießen

Eing. d. Stellungnahme: 18.05.2020

Beschlussempfehlung:

zu 1: Der Anregung wird Rechnung getragen:

Der Geländestreifen des Flurstückes 182 wird im südwestlichen Teil (auf eine Länge von ca. 115 m) beidseitig des Wirtschaftsweges (Fahrspur) als Weg- und Wiesensäume festgesetzt; die Flächen sind 1-mal jährlich zu mähen.

Eine entsprechende Pflege beidseitig des Wirtschaftsweges ist ohne weiteres möglich.

Hinsichtlich der Wertpunkteinstufung ergibt sich gegenüber der Ausgangssituation keine Wertsteigerung (29 BWP);

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes aus 1998 (Ortsrandeingrünung) wird insofern hier nicht weiterverfolgt, ist jedoch durch die privaten Hausgärten (Schulstraße Nr. 16, 18, 20 und 22) sowie die weiter nördlich nach wie vor festgesetzte Einzelbaumpfanzung (westlich der noch unbebauten Wohngebietssachen) weiterhin gegeben.

Private Nutzungen (westlich Flst. 183 sowie östlich Flst. 200) sind rückgängig zu machen.

zu 2: Der Anregung wird entsprochen: Aus Gründen der Praktikabilität wird im Bereich des Flsts. 179 einschließlich des nordöstlichen Teils des Flsts. 182 eine extensive Beweidung mit Schafen bzw. Rindern (2-3 Weidephasen von je ca. 2 Wochen) festgesetzt.

zu 3: Der Anregung wird entsprochen: Aus Gründen der Praktikabilität wird eine extensive Beweidung mit Schafen bzw. Rindern (2-3

Weidephasen von je ca. 2 Wochen) festgesetzt.
Die Obstbäume sind vor Schäden durch die Weidetiere zu schützen; absterbende Bäume sind zu ersetzen.

zu 4: Der Bebauungsplan Nr. 8.3 „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt“ (Inkrafttreten durch örtliche Bekanntmachung am 12.11.1998) trifft unter Pkt. 2.5. die folgende Zuordnungsfestsetzung: „Die öffentlichen Grünflächen 1.2.5.1 (Anm.: = Flst. 182 im Westen sowie Flste. 180 und 199 im Osten) und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen werden den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.“

Unter Orientierung an dieser Festsetzung werden auch in der nunmehrigen 2. Bebauungsplan-Änderung folgerichtig die vor-genannten öffentlichen Grünflächen den Straßenverkehrsflächen gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes „Auf dem Hofdriesch“ (1994) und des Bebauungsplans „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt (1998) als Ausgleich zugeordnet.

Auch wenn nunmehr eine extensive Beweidung im nordöstlichen Teil des Flsts. 182 zusammen mit der Fläche des Flsts. 179 vorgesehen ist, wird aus Praktikabilitätsgründen und da mutmaßlich nurmehr die künftigen Bauherren im Bereich der noch unbebauten Bauplätzen zur Refinanzierung von Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden können, an dieser Zuordnung festgehalten. Zudem begründet werden kann dies auch durch eine insgesamt rechnerisch ermittelte Überkompensation.

Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan werden überprüft und, so weit erforderlich, richtiggestellt.

zu 5: In die Bilanzierung geht im Bereich des Flsts. 179 das Entwicklungsziel als mäßig intensive Wiese mit Pflanzung von Obstbaumgruppen ein (gemäß Empfehlung seitens der UNB).

Die Ausführung bezüglich der Zuordnung wird im Umweltbericht korrigiert; die Fläche und Maßnahme ist und bleibt gemäß Festsetzung 2.2 den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

zu 6: Die entsprechende Korrektur wird vorgenommen; der zum Erhalt vorgesehene Feldgehötzrand wird ergänzend festgesetzt.

zu 7: Die jetzige, z.T. verbuschte Wiesenbrache kann wieder in die Pflege einbezogen werden. Entgegen der Vorentwurfssassung des Bebauungsplanes (März 2020) wird nunmehr gemäß Empfehlung der LPV eine extensive Beweidung vorgesehen.
Bei der Wertpunkteinstufung wird ein Punktabzug gegenüber gut entwickelter Extensivwiese berücksichtigt.

Für die Prognose als zukünftige Extensiwiese sprechen das Vorhandensein von Extensiwiesenkräutern, die Einstufung als Trockenstandort im BodenViewer und das Vorkommen von Extensiwiesenresten im Umfeld.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0/100/33-2013/11
Dokument-Nr.: 2020/453501
Bearbeiterin: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Fax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@pgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Datum: 26. Mai 2020

Bauleitplanung der Stadt Laubach;
hier: Bebauungsplan „Auf dem Hofdriesch“, 2. Änderung, im Stadtteil
Röthges

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 15.04.2020, hier eingegangen am 16.04.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange nehme ich zur o.g. Bauleit-
planung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)

Mit dem Planvorhaben soll lediglich die Neuregelung und umsetzungs-
orientierte Festsetzung von Kompensationstümern und -maßnahmen vor-
bereitet werden. Gegen die Überplanung bestehen aus raumordnerischer
Sicht keine Bedenken.

Das Planvorhaben ist mit den Festlegungen des Regionalplans Mittel-
hessen 2010 vereinbar.

Landwirtschaft
(Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5125)

Bezuglich der vorgelegten Planunterlagen zur o.g. Bebauungsplanänderung
werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender Boden-
schutz keine Bedenken vorgebracht. Die Planung wird meinerseits aus-

Hausanschrift: Hausanschrift: Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift: Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrale E-Mail: poststelle@pgi.hessen.de
Internet: <http://www.pgi.hessen.de>

Servicezeiten: Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung
Die telefonische Vereinbarung eines
persönlichen Gesprächstermins wird
empfohlen.



Die Fachdezernate der Abt. IV – Umwelt – wurden von Ihnen im Verfahren
nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Die Fachdezernate der Abt. IV – Umwelt – wurden von Ihnen im Verfahren

drücklich begrüßt. Bezuglich des im Umweltbericht dargestellten Festset-
zungsvorschlags „Entwicklung Streuobstwiese“ wird ergänzt, dass die
geeigneten heimischen Sorten auch regionaltypisch für das Vogelsberg-
Vorland Anwendung finden sollten.

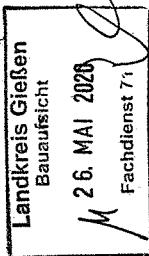
Regierungspräsidium Gießen
Eing. d. Stellungnahme: 26.05.2020

Beschlussempfehlung:

- zu 1: - wird zur Kenntnis genommen
- zu 2: Der Anregung wird entsprochen.
- zu 3 und 4: - wird zur Kenntnis genommen
- zu 5: Der Anregung wird entsprochen:
Im Umweltbericht werden Ausführungen zum Monitoringkonzept sowie eine allgemein verständliche Zusammenfassung ergänzt.

Landkreis Gießen	Gießen, den 20.05.2020
Der Kreisausschuss	Dr. Sabine Wamser
Fachbereich Bauordnung und Umwelt	Name: Dr. Sabine Wamser Telefon: 0641-9390 1596 Fax: 0641-9390 1508
Fachdienst Naturschutz	E-Mail: sabine.wamser@lkgi.de Gebäude: Riversplatz 1-9 Haus B Raum: B 209

Fachdienst 71
- Bauaufsicht -
Bauleitplanung
Im Hause



Ihr Zeichen
17.04.2020
BLP20/14

Unser Zeichen
VII-360-301/10.07/20-0306
Wa

**Bebauungsplan „Auf der Hofdriesch 2. Änderung“ in der Stadt Laubach, Gemarkung Röthges
Verfahren gem. § 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des ersten, vierten und fünften Teils des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HACBNatSchG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

Der vorliegende BPlan soll gemäß der „Vereinbarung zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen“ die in den vorangegangenen BPlänen „Auf dem Hofdriesch 1994“ und „Auf dem Hofdriesch 2.BA 1998“ festgesetzten Kompenationsmaßnahmen neu bewerten und unter Zugrundelegung der aktuellen Kompenationsverordnung neu bilanzieren. Der ermittelte Kompenationsbedarf und die festgesetzten Kompenationsflächen sollen den vorgenommenen Eingriffen zuordnen werden. Daher findet das Vorhaben grundsätzlich die Zustimmung seitens des Fachdienstes des Naturschutzes. Allerdings bestehen gegen die derzeitige Planung folgende Einwände.

In der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 3 wird angeführt, es gäbe eine rechnerische Überkompenstation im BPlan „Auf dem Hofdriesch 1994“ durch die Herausnahme der Bauflächen des späteren 2. Baubuchschrittes. Dies wird begründet durch eine doppelt so große Ausgleichsfläche wie überbaubaren Fläche. Nach unserer Kenntnis ist diese Auffassung jedoch falsch, da sowohl zum damaligen Zeitpunkt als auch heute ein angemessener Ausgleich nicht am Verhältnis von überbaubarer Fläche zu Ausgleichsfläche gemessen werden kann, sondern lediglich an der möglichen Aufwertung der Kompenationsflächen.

...2

...3

2
Gemäß der Kompenationsverordnung ist das Aufwertungspotential der Kompenationsmaßnahmen zu ermitteln, welches in drei Vegetationsperioden zu erwarten ist. Für die vorliegende Planung wird selbstverständlich die bis heute erreichte Bestandssituation als Grundlage hierfür betrachtet. Obwohl sich einige der Ausgleichsflächen schon deutlich über den Ausgangszustand verbessert haben, ist unter den Gesichtspunkten der gemäß Kompenationsverordnung erreichbaren Biotoptypverbesserung die vorliegende Bewertung der Kompenationswirkung in den meisten Teilen zu hoch angesetzt. Des Weiteren ist eine Kartierung am 09.11. eines Jahres nicht geeignet, eine qualitative botanische Aussage zu treffen. Die Kenntnis des Ausgangszustandes ist die für eine Abschätzung des vorhandenen Entwicklungspotentials von Bedeutung, hier können wir jedoch den Aussagen des Umweltberichts zur Wertigkeit der Flächen in einigen Punkten nicht folgen.

3
In der Ausgleichsfläche Parzelle 182 findet derzeit augenscheinlich eine teilweise Nutzung durch die Eigentümer des Grundstückes Parzelle 183 statt. Auch der restliche Bereich zwischen dem dort existierenden Wirtschaftsweg und den existierenden bzw. geplanten Wohngrundstücken wird aufgrund seiner geringen Breite von teilweise nur 2,5 Metern nicht in einer Weise bewirtschaftet werden können, dass die Zielsetzung „mäßig intensive Frischwiese“ gerechtfertigt wäre. Hier wäre als Zielstandorte „mit 29 BWP“ angemessen. Sollte die dort gemäß der Planunterlagen existierende Wiesenbrache als Entwicklungsziel beibehalten werden, so muss hier auch die entsprechende Bewirtschaftung festgehalten werden. Eine Anrechnung mit 39 BWP ist nur gerechtfertigt, wenn bei der Umsetzung der Kompenation dieser Teil der Fläche auch entsprechend anders bewirtschaftet wird.

4
Für die Parzelle 199 ist laut vorliegender Planung (einschließlich der jetzigen Gartenfläche) Grünlandextensivierung vorgesehen. Dies ist, da sie als 5 m breiter und 60 m langer Streifen an die Wohnbebauung und an der anderen Seite die Gehölze angegrenzt und im Süden vom Gehweg der Wohnstraße begrenzt wird, voraussichtlich nicht zielführend, da sie nicht sinnvoll mit landwirtschaftlichen Geräten bewirtschaftet werden kann. Andernfalls müsste an diesem südlichen Ende der Fläche im Wohngebiet ausgehend von der Straße „Auf dem Hofdriesch“ eine Zuwegung für die Landwirtschaft eingerichtet werden, vermutlich ist die Fläche aber auch dann für die landwirtschaftliche Nutzung nicht attraktiv. Eine Handmäh auf der Fläche ist aus Kostengründen nicht realistisch, eine Pflege der Flächen über den Bauhof der Gemeinde am wahrscheinlichsten. Dies muss sich im erreichbaren Zielzustand und der entsprechenden Bewertung für die Flächen niederschlagen.

Die Entwicklung von extensiven Grünland in der angegebenen Wertigkeit ist auf den Flächen im Zeitraum von drei Vegetationsperioden und vermutlich auch deutlich darüber hinaus nicht zu erwarten. Angemessen scheint die Entwicklung einer Frischwiese mit einem Biotopwert, extrapoliert aus den Biotoptypen „06.340 intensive Frischwiese“ und „06.350 mäßig intensive Frischwiese“. Daher wäre es hier insgesamt möglicherweise sinnvoller, das ursprüngliche Entwicklungsziel „Laubstrauchhecke“ beizubehalten.

5
Für die Parzelle 179 wird als neues Entwicklungsziel „Streuobstwiese mäßig intensiv“ angegeben. Da die Fläche laut Planunterlagen aber zunächst als Intensiv-Acker und zuletzt als intensive Wirtschaftswiese, nach unserer Kenntnis in den letzten Jahren überhaupt nur sporadisch genutzt wurde und die Wertigkeit eines Streuobstbestandes erst in Jahrzehnten erlangen kann, kann der für die Bewertung von Streuobst-

10

beständen vorgesehene (mit „B“ in der KV markierte) Biotoptyp 03.111 nicht zur Kompensationsermittlung herangezogen werden. Sinnvoll ist hier eine Kombination aus dem Zielzustand des Grünlandes und der von Traubereich überdeckten Fläche der nachgepflanzten Obstbäume (Biotoptyp 04.210 „Baumgruppe ...“, Obstbäume ab 3 Bäumen“ mit jeweils 34 BWP für 1 bzw. 3 qm pro neugepflanztem Baum).

Aufgrund der schlechten Bewirtschaftbarkeit von Obstwiesen mit heutigen landwirtschaftlichen Maschinen ist die Zielsetzung „Frischwiese mäßige Nutzungsintensität“ mit einer zweitschürigen Mahd nur sehr unwahrscheinlich erreichbar. Daher sollte zur Erreichung des Kompensationsziels eine mindestens zweimalige Beweidung festgesetzt werden. Einer „Bewirtschaftung“ mit dem Rasennäher wie häufig der Fall bei schlecht bewirtschaftbaren Obstgrundstücken kann für eine Kompensationsfläche aus naturschutzfachlicher Sicht in keinem Fall zielführend sein.

6 Die externe Ausgleichsfläche Flurstück 50 wurde nach Aussage der Planunterlagen geradezu vorbildlich umgesetzt. Dem kann sich die Unterzeichnerin nicht anschließen. Zum Zeitpunkt der Begehung am 29.04.2020 war die Flächen häufig schon gemäht, was der festgesetzten Bewirtschaftung eines Extensivgrünlands mit jährlicher Mahd zwischen Ende Juni und Mitte September sehr deutlich zuwiderräuft. Außerdem wird sie derzeit augenscheinlich mit dem Rasennäher gepflegt, was aus naturschutzfachlicher Sicht vor allem auch hinsichtlich der Insektenfauna ebenfalls unerwünscht ist. Wie zu Parzelle 179 schon angemerkt, ist die sinnvolle Bewirtschaftung von Streuobstbeständen als Mahdfläche aufgrund der heutigen landwirtschaftlichen Maschinen kaum mehr möglich, was auch die derzeitige „Pflege“ der Fläche erklärt. Eine Beweidung sollte daher in jedem Fall festgesetzt werden. Sinnvoll zum Erreichen des Entwicklungszielsoles wäre hier eine 2-3-malige Schafbeweidung pro Jahr. Andernfalls müsste der Zielzustand „03.130 Streuobstbestand extensiv bewirtschaftet“ mit Abstrichen bei der Anrechnung der Biotopwertpunkte versehen werden.

7 Die zweite externe Ausgleichsfläche Flurstück 28 und 29 teilweise ist derzeit in einem sehr schlechten Pflegestand. Als Ausgangszustand im Ursprungs-B-Plan wurde sie als Biotoptyp „Ackerbrache“ eingestuft. Der heutige Zustand entfällt insgesamt zu etwa 50 % dem Typ Gebüsch auf frischen Standorten, knapp die Hälfte des nördlichen Flurstücks 28 wurde jüngst zumindest einmal gemulcht und der restliche Flächenanteil entspricht den Typ Wiesenbrache. Die Fläche weist sicherlich ein Wertsteigerungspotential auf, allerdings ist stark zu bezweifeln, dass der als Zielzustand angegebene Biotoptyp „06.310 magere Flachland-Mähwiese“ (LRT 6510) absehbar erreichbar ist. Dieser ist auch ein in der KV mit „(B“ gekennzeichneter Nutzungstyp, welche nur unter bestimmten Voraussetzungen zur Bewertung von Kompensationsmaßnahmen verwendet werden können. Hier müsste unseres Erachtens interpoliert werden zwischen „06.340 Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität“ mit 35 Punkten und dem vorgenannten Biotoptyp 06.310 mit 55 Punkten. Angemessen erscheinen somit gemittelt 45 BWP/m².

Unter Berücksichtigung der von uns angesprochenen Einwände kann in keinem Fall von einer Überkompensation ausgegangen werden. Im Gegenteil scheint der Ausgleich tatsächlich bestensfalls ausreichend.

In jedem Fall muss die Entwicklung der Flächen durch ein regelmäßiges Monitoring überwacht werden, um bei fehlendem Erfolg in der Bewirtschaftung nachsteuern zu können.

Hinweise:

10

Wie in den Planungsunterlagen erwähnt, wurde im Bebauungsplan Nr. 8.3 „Auf dem Hofdriesch 1994“ das Flurstück Flur 2, Parzelle 196 als Fläche zur Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke festgesetzt. Derzeit wird sie als Hausgarten genutzt. Da aber die räumliche Zuordnung der Änderungen des Bebauungsplans diese Fläche nicht beinhaltet, gilt hier nach wie vor die Festsetzung des Ursprungsplans. Die Parzelle 196 muss daher in die vorliegende Planung ebenfalls aufgenommen werden, um die bestehenden Kompensationskonflikte sauber abzuarbeiten.

zu Begründung, 1. Seite 3 Absatz 2:
Nach unserer Kenntnis wurde im B-Plan für den 2. Bauabschnitt keine Zuordnungsfestsetzung zur Refinanzierung des Ausgleichs getroffen.

zu Begründung, 2.2. Seite 7 Absatz 1:

Nach Informationen bezüglich der Fläche 28 aus den Unterlagen zu B-Plan Nr. 8.3 „Auf dem Hofdriesch“ hat hier früher sicherlich eine Ackernutzung stattgefunden. Zu diesem Zeitpunkt war die Fläche ein ehemaliger Wildacker, ältere Luftbilder zeigen eine reguläre Ackernutzung.

zu Umweltbericht, Seite 3 und 4:

Die Aussagen zur Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsflächen sind widersprüchlich und für uns nicht nachvollziehbar.
zu Umweltbericht, Seite 9 Absatz 6:
Vermutlich handelt es sich bei der Aussage, bei der Ausgleichsfläche 179, die den öffentlichen Straßenflächen zugeordnet sei, wäre eine Finanzierung aus der Ausgleichsabgabe vorgesehen, um einen Schreibfehler, da dies rechtlich nicht möglich ist.

zur Planzeichnung:

Der laut Begründung 3.2 Seite 9 Absatz 4 aus der zu pflanzenden Hecke auszuklammern Grasweg fehlt in der Planzeichnung, ebenfalls fehlt das mit 200 m² auf der Ausgleichsfläche 28/29 angegebene baumförmige Feldgehölz.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Sabine Wamser

Hinsichtlich der Wertpunkteinstufung ergibt sich gegenüber der Ausgangssituation keine Wertsteigerung (29 BWP).
 Die Zielsetzung des Bebauungsplanes aus 1998 (Ortsrandein- grünung) wird insoweit hier nicht weiter verfolgt, ist jedoch durch die privaten Hausgärten (Schulstraße Nr. 16, 18, 20 und 22) sowie die weiter nördlich nach wie vor festgesetzte Einzelbaum- pflanzung (westlich der noch unbebauten Wohngebietesflächen) weiterhin gegeben.

Private Nutzungen: Private Nutzungen (westlich Flst. 183) sind rückgängig zu machen.

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
 Die Ausführungen in der Begründung greifen die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8.3 „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt (1998) auf.
 Isofern wird die damalige Argumentation „lediglich“ zur Dokumentierung der damaligen Vorgehensweise bezüglich der Bebauungspläne „Auf dem Hofdriesch“ (1994) und „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt“ (1998) angeführt.

zu 2: Bezüglich wird der erreichten und erreichbaren Wertsteigerung gegenüber dem früheren Ausgangszustand wird auf die nachstehende Abwägung zu den Einzelflächen verwiesen.
 Der Hinweis, der Aufnahmepunkt zur Bestandaufnahme muss zurückgewiesen werden: Die Vegetation war gemäß der Kartierung in einem für die Jahreszeit guten Zustand, eine zweifelsfeie Ansprache der meisten wertgebenden Arten war möglich.

zu 3: Der Geländestreifen des Flurstückes 182 wird im südwestlichen Teil (auf eine Länge von ca. 115 m) beidseitig des Wirtschaftsweges (Fahrspur) als Weg- und Wiesensäume festgesetzt; die Flächen sind 1-mal jährlich zu mähen.
 Eine entsprechende Pflege beidseitig des Wirtschaftsweges ist ohne weiteres möglich.

**Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
 Fachdienst Naturschutz**
Eing. d. Stellungnahme: 29.05.2020

- zu 4: Der Anregung wird dahingehend Rechnung getragen, dass die gesamte Fläche (Flste. 180, 199) zur Entwicklung einer Laubstrauchhecke festgesetzt wird; damit wird die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes aus 1998 wieder aufgegriffen. Das Sichtfeld nördlich der Einmündung „Auf dem Hofdriesch“ ist zu gewährleisten (niedrig halten).
 Private Nutzungen (östlich Flst. 200) sind rückgängig zu machen.

- zu 5: Der Anregung wird entsprochen:
 Eine wesentliche Wiesenextensivierung erscheint bodenbedingt unsicher und sollte deshalb nicht alleiniges Entwicklungsziel sein; erreichbar erscheint nur mäßig intensive Frischwiese. Das damalige Entwicklungsziel Streuobstwiese wird deshalb beibehalten, ergänzt um eine 5 m breite (2-reihige) Strauchheckenpflanzung am Südrand. Diese dient auch zur Abschirmung des dort noch nicht realisierten Wohngebiets.
 Aus Gründen der Praktikabilität wird im Bereich des Flsts. 179 einschließlich des nordöstlichen Teils des Flsts. 182 nun mehr eine extensive Beweidung mit Schafen bzw. Rindern (2-3 Weidephasen von je ca. 2 Wochen) festgesetzt.
 In die KV-Bilanzierung geht das Entwicklungsziel als mäßig intensive Wiese mit Pflanzung von Obstbaumgruppen ein.

zu 6: Der Anregung wird entsprochen; mit gleicher Begründung wie im Bereich des Flsts. 179 wird eine 1-3-malige Schaffbeweidung als Pflegemaßnahme festgesetzt.

zu 7: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:
Die jetzige, z. T. verbuschte Wiesenbrache kann wieder in die Pflege einbezogen werden. Entgegen der Vorentwurfssassung des Bebauungsplanes (März 2020) wird nunmehr gemäß Empfehlung der LPV eine extensive Beweidung vorgesehen.
Ein Extensivwiesenpotenzial lässt sich u.a. auch aus der Einstufung als Trockenstandort im BodenViewer ableiten (siehe Umweltbericht). Wegen Unsicherheiten in der Prognose wird allerdings ein Punktabzug in die KV-Bilanzierung eingestellt.
Der zum Erhalt festgesetzte Feldgehölzrand (flst. 29) wird ergänzend planzeichnerisch festgesetzt.

zu 8: Maßgebliche Zielsetzung der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungssituation, eine Neuformulierung und Festsetzung der naturschutzrechtliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen dahingehend, dass der Bebauungsplan auch diesbezüglich mehr oder minder vollständig umgesetzt werden kann und insofern rechtskonform ist. Zugleich soll mit der Änderung des Bebauungsplanes die rechtliche Grundlage für eine gänzliche oder (soweit als möglich) zumindest teilweise Refinanzierung von Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden.
Eine zwingende Erforderlichkeit einer „Vollkompensation“ kann aufgrund des sehr langen Zeitraumes seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1994 und 1998 und durch die Bestimmungen des BauGB nicht hergeleitet werden.

zu 9: Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass im Umweltbericht ergänzende Ausführungen zu Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der Planumsetzung (Monitoring) ergänzt werden.

zu 6: Entsprechendes wird auch im Bebauungsplan verankert.
Auf ein faunistisches Monitoring (z. B. Avifauna, Heuschrecken, Tagfalter) wird aufgrund des erforderlichen sehr langen Erfassungszeitraumes und, da auch eventuelle Nutzungsänderungen im Umfeld einen wesentlichen Einfluss haben, verzichtet.

zu 10: Das Flurstück 196 ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes.

zu 11: Der Bebauungsplan Nr. 8.3 „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt“ (Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung am 12.11.1998) trifft unter Pkt. 2.5. die folgende Zuordnungsfestsetzung: „Die öffentlichen Grünflächen 1.2.5.1 (Anm.: = Flst. 182 im Westen sowie Flste. 180 und 199 im Osten) und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen werden den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.“

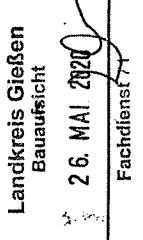
Unter Orientierung an dieser Festsetzung werden auch in der nunmehrigen 2. Bebauungsplan-Änderung folgerichtig die vor genannten öffentlichen Grünflächen den Straßenverkehrsflächen gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes „Auf dem Hofdriesch“ (1994) und des Bebauungsplans „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt (1998) als Ausgleich zugeordnet.“

Auch wenn nunmehr eine extensive Beweidung im nordöstlichen Teil des Flsts. 182 zusammen mit der Fläche des Flsts. 179 vorgesehen ist, wird aus Praktikabilitätsgründen und da mutmaßlich nurmehr die künftigen Bauherren im Bereich der noch unbebauten Bauplätzen zur Refinanzierung von Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden können, an dieser Zuordnung fest gehalten. Zudem begründet werden kann dies auch durch eine insgesamt rechnerisch ermittelte Überkompensation.

zu 12 – 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die entsprechenden Ausführungen in der Begründung bzw. dem Umweltbericht werden entsprechenden berichtigt bzw. klargestellt.

14

zu 15: Die Korrekturen werden vorgenommen.



Landkreis Gießen		Bauaufsicht
Der Kreisausschuss		
Fachdienst 1 - SERVICE, SICHERHEIT UND ORDNUNG		
An den Fachdienst Bauaufsicht -71- Im Hause		
Fachdienst 16 Gefahrenabwehr <ul style="list-style-type: none"> • Brandschutz, • Katastrophen- und Rettungsdienst und • Zivilschutz 		
Sachbearbeiter: Jan Michel Telefon: 0641/9390-1498 Fax: 0641/377112 E-Mail: jan.michel@lkgi.de Gebäude: E		
Ihr Schreiben vom 17.04.2020 Ihr Aktenzeichen BLP20/4 Unser Aktenzeichen 1603/FWBBLP-01420		

Hinweis:

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung, die Gemeinde hat jedoch letztendlich den erforderlichen Löschwasserbedarf im Rahmen ihrer Planungshoheit selbst festzulegen. Sollte dieser von der v. g. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen. Eine Kopie des Beschlusses erbitten wir für unsere Akte.

Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)	Gewerbegebiete (GE)		Industriegebiete (GI)
		Kerngebiete (MK)	Gewerbegebiete (GE)	
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1 N > 1
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 > GFZ ≤ 1 < GFZ ≤ 2,4
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-

Löschwasserbedarf [m³/h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung

a) klein	48	96	48	96	96
b) mittel	96	96	96	96	192
c) groß	96	192	96	192	192

überwiegende Bauart

- feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;
- Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen
- Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzurorden, dass sie die Wasseraufnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

15

- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, Brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erworben werden.

- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können EigentümerInnen und/oder Eigentümer, BesitzerInnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der Gemeinde verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschatzes abweichen.

2. Sonstige Maßnahmen

1. Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Baurelle (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsgeräte, verfügt.

- 2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

- 2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Löscheinrichtungen und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugelände die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

- 2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

- 2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO zu beachten.

**Zu Ziffer 2.3
zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren
(Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)**

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteile).

Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzzentrale (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen. Das bedeutet, dass auch Zukunft für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss. Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Thomas Gündlach

**Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
Fachdienst Brandschutz**

Eing. d. Stellungnahme: 29.05.2020

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da der vorliegende Bebauungsplan „Auf dem Hofdriesch, 2. Änderung“ ausschließlich eine Neuformulierung und Festsetzung der naturschutzrechtliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen verfolgt und keinerlei Baugebiete bzw. Bauflächen festsetzt, besteht für eine weitergehende Abwägung keine Veranlassung.

17