

Bauleitplanung der Stadt



- Stt. Röthges -

Bebauungsplan Nr. 8.3 „Auf dem Hofdriesch“ 2. Änderung

(zur Neuregelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs)

BEGRÜNDUNG

zur Satzung
Stand 08/2021

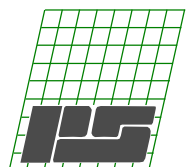
TEIL 1:

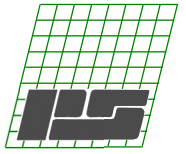
Ziele, Rahmenbedingungen und
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand:
Begr. zur Satzung, August 2021
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
www.seifert-plan.com





Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung, Zielsetzungen

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.2 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

2.3 Flächennutzungsplan

2.4 Verfahren

3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

3.1 Öffentliche Grünflächen/ Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern/ Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

3.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.3 Zuordnungsfestsetzung

4. Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

4.1 Umweltschützende Belange

4.1.1 Umweltprüfung/ Umweltbericht

4.1.2 Eingriffsermittlung, Kompensationsmaßnahmen

4.1.3 Schutzgebiete und Artenschutz

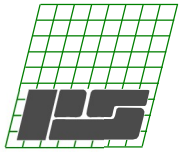
4.2 Sonstige Belange

5. Bodenordnung, Sicherung der Planung

6. Flächenbilanz

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a (1) BauGB)

Teil 2: Umweltbericht



1. Veranlassung, Zielsetzungen

Der Bebauungsplan „Auf dem Hofdriesch“ am nördlichen Rand von Röthges 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 Flst. 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 flächenbezogenen (rechnerische) Überkompensation ergab sich durch die Herausnahme der Bauflächen des späteren 2. Bauabschnittes.

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 (1994) blieben unverändert.)

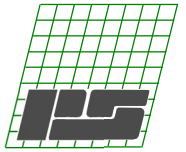
Zudem wurde eine Zuordnungsfestsetzung als Grundlage für eine Refinanzierung der Anpflanzungs- / Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan, 2. Bauabschnitt (1998) getroffen (Fests. 2.5).

Mit Ausnahme der Entwicklung des Streuobstbestandes (externe Fläche, Flst. 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, naturschutzrechtliche 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 die rechtliche Grundlage für eine gänzliche oder zumindest teilweise Refinanzierung von Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden.



Da bislang insgesamt keine konkret-nachvollziehbare Herleitung des notwendigen Ausgleichsumfanges gegeben ist, erfolgt im Rahmen der nunmehr hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Bilanzierung der erreichten bzw. erreichbaren „Kompensationsleistung“ auf den entsprechenden Teilflächen gemäß der heute gültigen Kompensationsverordnung (2018).

Dies unter Zugrundelegung leicht modifizierten Maßnahmenfestsetzungen.

Analog der im Bebauungsplan aus 1998 getroffenen Zuordnungsfestsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1a) BauGB die Verankerung einer Zuordnungsfestsetzung in der hier nunmehr vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes, um damit u.a. eine formelle Grundlage für eine Refinanzierung gemäß der „Kostenerstattungssatzung“ der Stadt Laubach bereit zu stellen.

Nicht zuletzt aufgrund des seit Jahren bestehenden Defizites bezüglich des Ausgleichs von bereits seit langer Zeit bestehenden Eingriffswirkungen ist die Stadt im Sinn des § 214 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 1 (3) BauGB gehalten, die festgestellten Mängel in einem Änderungsverfahren zu beheben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (2. Änderung) dient der Heilung des (da teilweise nicht umsetzbaren Bebauungsplanes) zumindest teilweise rechtsfehlerhaften und insofern nichtigen Bebauungsplanes und damit der Beseitigung eines Vollzugsdefizites im Hinblick auf die notwendige Kompensation.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB.

Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 18.12.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines 2. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 8.3 „Auf dem Hofdriesch“ im Stadtteil Röthges beschlossen.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 1,48 ha am Nordrand des Stadtteils Röthges sowie westlich der Landesstraße 3007 aus/ in Richtung Grünberg.

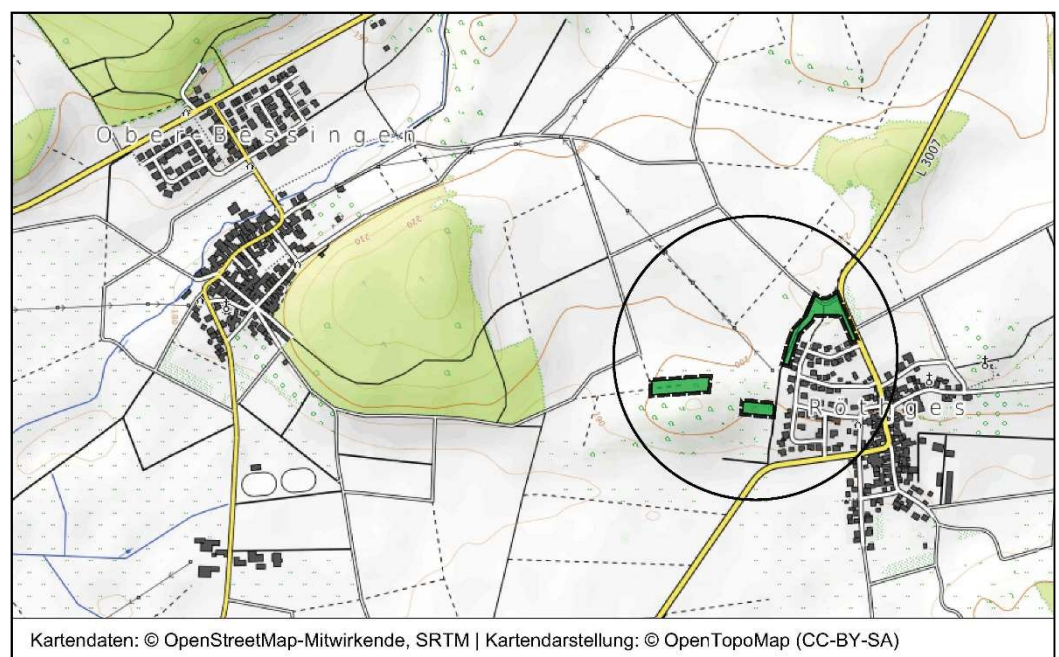
Dabei umfasst der räumliche Geltungsbereich ausschließlich diejenigen Teilbereiche bzw. Flurstücke, die gemäß dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan für die Umsetzung von Kompensations- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen waren/ sind.

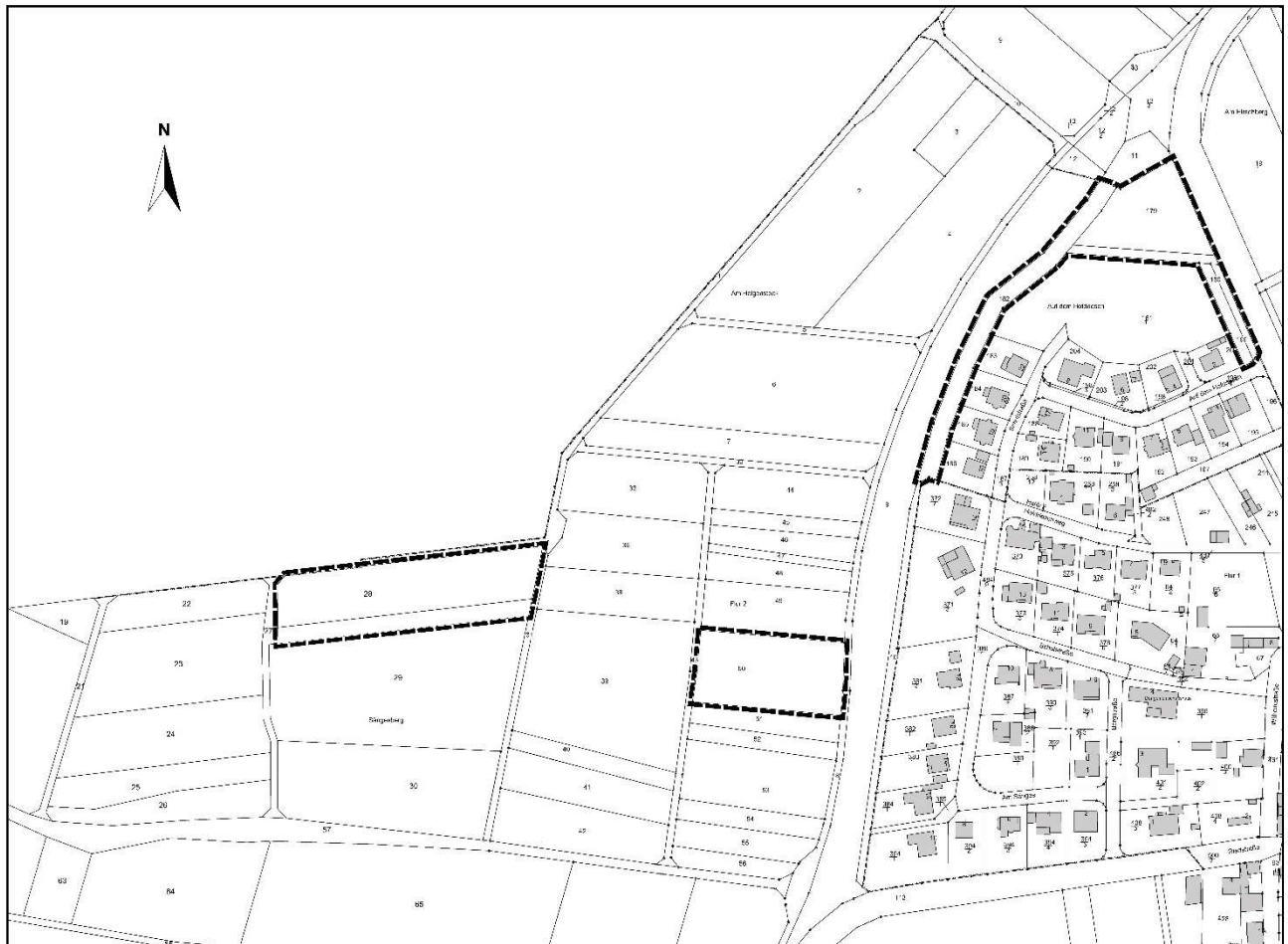
Der vormalige 1. Bauabschnitt südlich der Straße „Auf dem Hofdriesch“ und westlich der Schulstraße ist vollständig bebaut, im vormaligen 2. Bauabschnitt wurden nördlich „Auf dem Hofdriesch“ bislang vier Wohngebäude errichtet; eine weitergehende Erschließung der nördlich angrenzenden Fläche ist zeitnah beabsichtigt.

Für eine Miteinbeziehung der vorgenannten Teilbereiche, d.h. der rechtskräftig festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete besteht hier keine Veranlassung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. (Die vormals festgesetzte Zuordnungsfestsetzung wird inhaltlich im Grundsatz beibehalten bzw. auf der Grundlage des § 9 (1a) BauGB in der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 179, 180, 199, 182 sowie die externen Ausgleichsflächen Flst. 28 und 29 (teilweise) und Flst. 50.

Übersichtskarten:
Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
3 Teilgeltungsbereiche
(jew. ohne Maßstab)



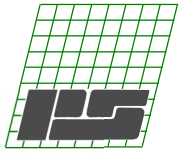


2.2 Regionalplan Mittelhessen

Der hier in Rede stehende Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt mit Ausnahme der beiden externen Kompensationsflächen innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung, Bestand.



Auszug: Regionalplan
 Mittelhessen (2010)



Die beiden externen Kompensationsflächen (Flste. 28, 29 (tlw.) und 50) liegen im Vorranggebiet für Landwirtschaft (obgleich eine agrarische Nutzung nicht stattfindet und, nach Kenntnis, nie stattgefunden hat).

Aufgrund dessen und unter ausdrücklichem Verweis auf den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan (die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bleibt im Grundsatz unverändert) steht der vorliegende Bebauungsplan (2. Änderung) der regionalplanerischen Ausweisung und Zielsetzung nicht entgegensteht.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laubach (1995) stellt den Bereich der hier in Rede stehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hofdriesch“ mit Ausnahme der beiden externen Kompensationsflächen vollständig als geplante Wohnbaufläche sowie in geringem Umfang als Bestandteil der bestehenden Wohnbaufläche dar.

Dem Gebot zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 8 (2) BauGB) ist somit Rechnung getragen.

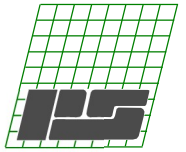
2.4 Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt die Schaffung einer Rechtsklarheit hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Kompensation der bereits vor längerer Zeit erfolgten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie einer Grundlage für die konkrete Umsetzung und Refinanzierung der Entwicklungsmaßnahmen.

Die nunmehrige 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt (obgleich der innerhalb des jeweiligen räumlichen Geltungsbereiches verbleibend) Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Hofdriesch“ (1994) und des Bebauungsplanes „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt (1998).

Somit sind die Grundzüge der Planung berührt, sodass, obgleich z.B. keine neuen, zusätzlichen Baurechte geschaffen werden, der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren nach den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt wird.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den unter Pkt. 2 angeführten räumlichen Geltungsbereich sowie die Verfahrensdurchführung gemäß §§ 3 und 4 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2019.



Nach § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, im Rahmen dessen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie -, die Zielsetzungen zur Kompensation der Eingriffswirkungen gemäß heutiger Systematik konkretisiert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Fachbehörden aufgefordert und gebeten sich zum Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (dem Umweltbericht) zu äußern.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde und der Landschaftspflegevereinigung Gießen wurde der Umweltbericht insbesondere hinsichtlich der Wertpunkteinstufung nach der Hess. Kompensationsverordnung und der vorzusehenden Pflegemaßnahmen (ext. Beweidung u.a.m.) überarbeitet.

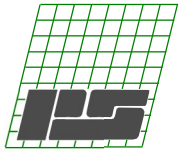
Aufgrund der speziellen Zielsetzung und der Festsetzungsinhalte der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung kann der Kreis der zu beteiligenden Behörden und Träger öff. Belange deutlich verkleinert werden.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte im April/ Mai 2020, die formale Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) und die Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Januar/ Februar 2021.

3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Zur Sicherung der oben angeführten Zielsetzungen und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind in Ausführung der Prämissen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan (2. Änderung) aufgenommen worden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei eng an den mit der Planung verfolgten Zielsetzungen und befassen sich praktisch ausschließlich mit der Neuformulierung von Kompensations- d.h. Biotopentwicklungsmaßnahmen. Insofern wird ausdrücklich auf den Umweltbericht (Teil 2 der vorliegenden Begründung) verwiesen.

Alle anderen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Auf dem Hofdriesch“ (1994) und „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt“ (1998) bleiben unverändert und gelten fort. Diesbezügliche Darstellungen in der hier vorliegenden Bebauungsplan-Änderung haben lediglich informellen Charakter.



3.1 Öffentliche Grünflächen / Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern / Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Geländestreifen am Westrand und am Ostrand des Baugebietes „Auf dem Hofdriesch“ (Flurstücke 182 sowie 180 und 199) sind bislang und werden auch in der hier vorliegenden 2. Änderung als öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) in teilweiser Überlagerung mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB) der zur Festsetzung gebracht.

Im Bereich des Flurstückes 182 am Westrand verläuft ein rd. 3 m breiter Feldweg (Fahrspur), der, da unverzichtbar, als solcher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird. Der Weg ist nicht eingemessen (!) und kann hinsichtlich des faktisch exakten Verlaufes von der Festsetzung geringfügig abweichen.

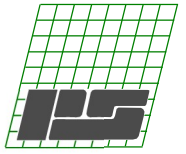
Soweit die Parzelle aktuell als Wiese genutzt wird, wird das damalige Entwicklungsziel (Laubstrauchhecke) aufgegeben und durch extensiv genutzte Weide (gemeinsam mit Flst. 179, s.u.) ersetzt. Ergänzend wird eine Zeile mit 8 heimischen, großkronigen Laubbäumen (z.B. Winterlinde) vorgesehen. Für den südlichen Teilbereiche des Flurstückes 182 wird, da alle sonstigen Maßnahmen wegen der geringen Flächenbreite beiderseitig des Weges und der angrenzenden Landwirtschaftsfläche (im Westen) bzw. Gartenflächen (im Osten), wenig praktikabel sind, als Zielsetzung Brachstreifen/ Wegesaum festgesetzt.

Auf Anregung der Fachbehörde wird in der nunmehrigen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes die gesamte Fläche der Flste. 180 und 199 (am Ostrand) zur Entwicklung einer geschlossenen Laubstrauchhecke festgesetzt; auf eine teilweise Grünlandextensivierung wird da voraussichtlich nicht zielführend und wendig praktikabel verzichtet.

3.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsflächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB)

Am Nordrand des Gebietes „Auf dem Hofdriesch“ war und ist das Flurstück 179 als Kompensationsfläche nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Eine wesentliche Wiesenextensivierung erscheint hier bodenbedingt unsicher und sollte deshalb nicht alleiniges Entwicklungsziel sein; erreichbar erscheint nur mäßig intensive Frischwiese. Das damalige Entwicklungsziel Streuobstwiese wird deshalb beibehalten, nunmehr ergänzt um eine 5 m breite (2-reihige) Strauchheckenpflanzung am Südrand. Diese dient auch zur Abschirmung des dort noch nicht realisierten Wohngebiets.



Entgegen der Vorentwurfsfassung der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung, wird – neben der vorzunehmenden Anpflanzung von rd. 20 – 23 Hochstämmern – eine dauerhafte Pflege in Form einer 2 - 3maligen Beweidung im Jahr festgesetzt; die Obstbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Schäden durch die Weidetiere zu schützen (z.B. Drahtmanschetten).

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche (Flurstück 50) wurden die damaligen Entwicklungsziele Streuobst-Nachpflanzung und extensive Wiesennutzung umgesetzt, womit das damalig festgelegte Entwicklungsziel vollständig erreicht wurde und somit auch kein weiteres Wertsteigerungspotenzial mehr besteht. D.h. die jetzige Wiesenpflege ist fortzuführen, nunmehr jedoch durch extensive Beweidung analog der Flste. 179 und 182 (Nordteil) und eine zumindest gelegentliche Begutachtung und Beschneidung der Bäume ist sicherzustellen. Mittelfristig sind voraussichtlich auch Nachpflanzungen erforderlich. Die kleinen Gebüschanteile am Rand sind unerheblich oder sogar im Gesamt-Biotopkontext wertsteigernd, dürfen sich aber natürlich nicht wesentlich ausdehnen.

Die Obstbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Schäden durch die Weidetiere zu schützen (z.B. Drahtmanschetten).

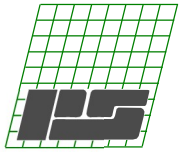
Die zweite externe Fläche, die für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt war und wird (Flurstück 28 sowie ein rd. 10 m breiter Geländestreifen am Nordrand des Flurstückes 29) ist nach wie vor zur Entwicklung einer extensiv genutzten Flachland-Mähwiese (Glatthaferwiese) vorgesehen.

Einschließlich der verbuschten Anteile weist die Fläche heute noch ein Wertsteigerungspotenzial auf bei Wiederaufnahme extensiver Wiesennutzung (wie sie in der Vergangenheit offenbar erfolgt ist) und überwiegender Rodung der Gebüschteile. Die ursprüngliche Zielsetzung wird deshalb im Grundsatz weiterverfolgt und ist auch hier durch eine temporäre Beweidung sicherzustellen.

3.3 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 (1a) BauGB

§ 135a Abs. 1 BauGB bestimmt, dass im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen sind. Dieses Verursacherprinzip ist in all den Fällen unmittelbar anwendbar, in denen die Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst durchzuführen sind oder in denen ein Vorhabenträger alle durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe verwirklicht.

In allen anderen Fallkonstellationen ist § 135a Abs. 2 BauGB anwendbar, wonach die Gemeinde/ die Stadt die Kompensationsmaßnahmen anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher durchführen und auch die erforderlichen Flächen bereitstellen soll.



Die Umlegung der Kosten kann durch vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) oder durch Anwendung der kommunalen Kostenerstattungssatzung erfolgen. Voraussetzung für die Kostenumlegung durch Satzung ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 (1a) BauGB, mit der die Kompensationsmaßnahmen dem Baugebiet zugeordnet werden. Entsprechendes erfolgt in der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Unter konkreter Orientierung an der Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt aus dem Jahr 1998 werden die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Westen und Osten den öffentlichen Verkehrsflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Hofdriesch“ (1994) und des Bebauungsplanes „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt“ (1998) als Ausgleich zugeordnet.

In formeller Hinsicht ist dies zulässig, da die Zuordnungsfestsetzung insoweit aus dem Bebauungsplan aus 1998 unverändert übernommen wurde und, da nach § 9 (1a) BauGB eine Zuordnungsfestsetzung auch im Falle zweier formell selbständiger Bebauungspläne erfolgen kann. Es besteht insofern auch die Möglichkeit, dass (wie im vorliegenden Fall) Eingriff und Ausgleich auch zeitlich entkoppelt werden können.

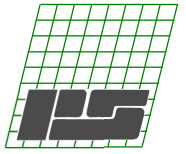
In einem solchen Fall sind die durch das ihn ihnen zum Ausdruck kommende Ergebnis der Abwägung notwendigerweise miteinander verknüpft. Der eine Bebauungsplan kann nur rechtmäßig sein, wenn es auch der andere ist – insofern ist (wie unter Pkt. 1 ausgeführt) die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Herstellung einer Rechtsklarheit erforderlich.

D.h. die im Bereich der öffentlichen Grünflächen am West- und am Ostrand des Baugebietes „Auf dem Hofdriesch“ vorgesehenen Maßnahmen sind in alleiniger Verantwortung der Stadt Laubach umzusetzen und zu finanzieren.

Sämtliche sonstigen Kompensationsmaßnahmen, d.h. alle Maßnahmen der im Bereich nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen sind/ werden den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Hofdriesch“ (1994) und des Bebauungsplanes „Auf dem Hofdriesch, 2. Bauabschnitt“ (1998) als Ausgleich zugeordnet.

Inwieweit eine Refinanzierung der durch die Stadt Laubach durchzuführenden Maßnahmen durch die privaten Grundstückseigentümer rechtlich möglich ist, ist unter Prüfung der Grundstückskaufverträge und der bisherigen Beitragsbescheide einzelfallweise zu beurteilen:

Während die durch den Bebauungsplan „Auf dem Hofdriesch“ aus 1994 bereit gestellten Baugrundstücke mittlerweile in privatem Eigentum stehen und ausnahmslos bebaut sind, wurden im Bereich des 2. Bauabschnittes bislang (nur) vier private Baugrundstücke parzelliert und baulich in Anspruch



genommen. Zumindest die verbleibenden, bislang unbebauten Flächen (Flst. 181/1) sind für eine Refinanzierung der Kompensationsmaßnahmen anteilig heranzuziehen.

Inhaltlich, d.h. im Hinblick auf die Umfänglichkeit der jeweilig zugeordneten Kompensation in Bezug auf den Ausgleichsbedarf wird die gesamte Zuordnungsfestsetzung durch die Eingriff- Ausgleich-Bilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes deutlich gestützt.

Während bei den Maßnahmen, die den Verkehrsflächen zugeordnet sind, ein rechnerisches Kompensationsdefizit verbleibt, ergibt sich insgesamt, d.h. bei vollständiger Umsetzung aller hier festgesetzten Maßnahmen, eine rechnerische Überkompensation.

Sonstige oder andere Kompensationsflächen und/oder -maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

4 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

4.1 Umweltschützende Belange

4.1.1. Umweltprüfung/ Umweltbericht

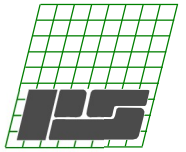
Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Nach § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zum vorliegenden Bebauungsplane wurde demgemäß ein Umweltbericht erstellt, der sich an den Bestimmungen des BauGB und insbesondere der Anlage 1 (zu § 2 (4) BauGB) orientiert.

Maßgeblicher Inhalt ist im vorliegenden Fall die vergleichende Gegenüberstellung der ausgleichsbezogenen Festsetzungen aus 1994 / 1998 mit der heutigen faktischen Situation und der erfolgten sowie aktuell möglichen Aufwertung der ökologischen Wertigkeit gemäß der Systematik der Hessischen Kompensationsverordnung.

Der Umweltbericht (mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag) bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigelegten Umweltbericht verwiesen werden.



4.1.2. Eingriffsermittlung, Kompensationsmaßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan befasst sich ausschließlich mit der Neuregelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Die 1994 und 1998 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden neu bewertet und unter Zugrundelegung der aktuellen Kompensationsverordnung bilanziert.

Dabei wird (im Hinblick auf die Zuordnungsfestsetzung, s.o.) unterschieden zwischen dem Kompensationsbedarf für die (damaligen) Eingriffe für die öffentlichen Straßen sowie für die privaten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet.

Unter Zugrundelegung der heutigen „Wertigkeit“ und des Wertsteigerungspotenzials, d.h. unter der Prämisse einer vollständigen Umsetzung der festgesetzten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen ergab sich nach der Kompensationsverordnung zur Entwurfsfassung (08/2020) insgesamt eine rechnerische Überkompensation bzw. ein Überschuss an Biotopwertpunkten. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen (Schreiben vom 15.02.201) erfolgte eine verminderte Beurteilung des Aufwertungspotenzials im Bereich der Flurstücke 28 und 29; im Ergebnis dessen ergibt sich (im Umweltbericht zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes) insgesamt ein geringes rechnerisches Kompensationsdefizit von 245 Biotopwertpunkten.

Vor dem Hintergrund der „langjährigen Entwicklung“, des nunmehrigen Bebauungsplanes (2. Änderung und, da davon auszugehen ist, dass eine nur teilweise Refinanzierung der Aufwendungen durch „Dritte“ erfolgen kann, ist ein Erfordernis für sonstigen bzw. weitere Kompensationsmaßnahmen nicht gegeben.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird ergänzend hingewiesen.

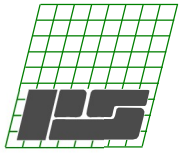
4.1.3. Schutzgebiete und Artenschutz

Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Recht werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen auch keine Anhaltspunkte und Erkenntnisse über eine eventuelle Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten im Zuge der vorliegenden Planung vor.

Aufgrund der Situation, dass im Rahmen der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes nur Flächen überplant werden, die der Umsetzung von Biotopentwicklungsmaßnahmen bzw. Aufwertungsmaßnahmen dienen, sind Lebensraumbeeinträchtigungen entsprechender Arten bzw. eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen.

Gleichwohl erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung wonach zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG die Räumung von Baufeldern bzw. die



Beseitigung von Vegetation nur *außerhalb* der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten, d.h. nur vom 1. Oktober bis zum 01. März durchgeführt werden darf.

4.2 Sonstige Belange

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind darüber hinaus keine Auswirkungen bezüglich fachrechtlicher bzw. – planerischer Belange gegeben:

Die Prämissen des § 1 (6) BauGB sind beachtet, **wasserrechtliche oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete** sind durch die planinhaltlichen Änderungen nicht berührt; der Stadt Laubach liegen keine Hinweise oder Information bezüglich **Altablagerungen oder Altstandorte** vor.

Vor dem Hintergrund der Bestandsüberplanung sowie der planinhaltlichen Festsetzungen sind auch **immissionsschutzrechtliche Belange**, Belange des **Bodendenkmalschutzes** sowie sonstige Belange erkennbar nicht berührt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (2. Änderung) befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Gemäß dem FD Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen (Schreiben vom 16.02.2021) liegt der Geltungsbereich im Gebiet von **zwei Bergwerksfeldern** (eins bestätigt, eins erloschen), in denen Bergbau betrieben und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Auf Spuren ehemaligen Bergbaus ist zu achten; ggf sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

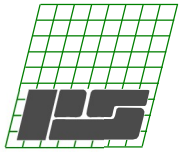
5 Bodenordnung, Sicherung der Planung

Die im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung überplanten Grundstücksflächen stehen alle im Eigentum der Stadt Laubach.

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

6 Flächenbilanz

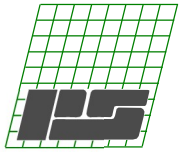
Die Größen überplanten Flächen, d.h. der einzelnen Flurstücke sind im Umweltbericht bzw. in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einzeln angeführt.



Laubach, im März und August 2020
und August 2021

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Laubach



Zusammenfassende Erklärung (§ 10a (1) BauGB)

In ihrer Sitzung am 18.12.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines 2. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 8.3 „Auf dem Hofdriesch“ im Stadtteil Röhthges beschlossen.

Der „ursprüngliche“ Bebauungsplan „Auf dem Hofdriesch“ am nördlichen Rand von Röhthges 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 Flst. 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 flächenbezogenen (rechnerische) Überkompensation ergab sich durch die Herausnahme der Bauflächen des späteren 2. Bauabschnittes.

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 (1994) blieben unverändert.)

Zudem wurde eine Zuordnungsfestsetzung als Grundlage für eine Refinanzierung der Anpflanzungs- / Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan, 2. Bauabschnitt (1998) getroffen (Fests. 2.5).

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

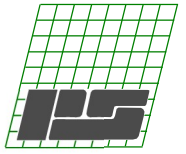
Daher, und vor dem Hintergrund der „Vereinbarung zur Umsetzung Ausgleichsmaßnahmen“ zwischen der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen und der Stadt Laubach bedarf es nunmehr einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes zur Neuregelung und abschließenden, umsetzungsorientierten Festlegung von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

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

Der vorliegende Bebauungsplan befasst sich somit ausschließlich mit der Neuregelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Die 1994 und 1998 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden alle neu bewertet und unter Zugrundelegung der aktuellen Kompensationsverordnung bilanziert.

Dabei wird (im Hinblick auf die Zuordnungsfestsetzung, s.o.) unterschieden zwischen dem Kompensationsbedarf für die (damaligen) Eingriffe für die öffentlichen Straßen sowie für die privaten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet.

Unter Zugrundelegung der heutigen „Wertigkeit“ und des Wertsteigerungspotenzials, d.h. unter der Prämisse einer vollständigen Umsetzung der festgesetzten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen ergab sich nach der Kompensationsverordnung zur Entwurfsfassung (08/2020) insgesamt eine rechnerische Überkompensation bzw. ein Überschuss an Biotopwertpunkten. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen (Schreiben vom 15.02.2011) erfolgte eine verminderte Beurteilung des Aufwertungspotenzials im Bereich der Flurstücke 28 und 29; im Ergebnis dessen ergibt sich (im Umweltbericht zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes) insgesamt ein geringes rechnerisches Kompensationsdefizit von 245 Biotopwertpunkten.



Vor dem Hintergrund der „langjährigen Entwicklung“, des nunmehrigen Bebauungsplanes (2. Änderung und, da davon auszugehen ist, dass eine nur teilweise Refinanzierung der Aufwendungen durch „Dritte“ erfolgen kann, ist ein Erfordernis für sonstigen bzw. weitere Kompensationsmaßnahmen nicht gegeben.

Die Entwurfsoffenlage und die Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte vom 11.01. bis zum 19.02.2021.

Im Ergebnis dessen wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die zu planinhaltlichen Änderungen im Bebauungsplan führten oder hätten führen müssen; es wird lediglich die Wertpunktbilanzierung im Umweltbericht (gemäß der Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde, s.o.) angepasst) und in der Begründung ein Hinweis auf Bergwerksfelder ergänzt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im gesamten Bauleitplanverfahren keine Einsichtnahmen vorgenommen.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens kann/konnte der Bebauungsplan (2. Änderung) als Satzung nach § 10 (1) BauGB beschlossen werden.

Aufgrund der unzweifelhaften Standortgebundenheit des Planvorhabens bestanden/ bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Laubach, im August 2021