

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 23.09.2021
Drucksache Nr. 071/2021

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat				
Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss				
Stadtverordnetenversammlung				

V o r l a g e

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Röthges

Bebauungsplan "Auf dem Hofdriesch", 2. Änderung

**hier: - Abwägung der im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
vorgelegten Stellungnahmen gemäß § 1 (7)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

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

- 1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die in der Anlage (S. 1 – 7) befindlichen Beschlussempfehlungen als Stellungnahmen der Stadt Laubach (Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB).
Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Bebauungsplan bleibt im Ergebnis inhaltlich, d.h. formell und materiell unverändert.

In der Begründung wird ein Hinweis auf die Lage im Gebiet zweier Bergwerksfelder ergänzt. Im Umweltbericht wird die Biotopwertpunktbilanzierung bezüglich des Aufwertungspotenzials im Bereich der Flurstücke 28 und 29 vermindert.

- 2) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Auf dem Hofdriesch, 2. Änderung, als Satzung.
Die Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt.

- 3) Der vorliegende Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) ortsüblich bekannt zu machen.
Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft
- 4) Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a (1) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach hat in ihrer Sitzung am 18.12.2019 eine 2. Änderung zum Bebauungsplan „Auf dem Hofdriesch“ im Stadtteil Röhthges nach § 2 (1) BauGB zur Aufstellung beschlossen.

Zielsetzung der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungssituation, die naturschutzrechtlichen Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen dahingehend neu zu formulieren und festzusetzen, sodass der Bebauungsplan auch diesbezüglich vollständig umgesetzt werden kann und insofern rechtskonform ist.

Zugleich wird mit der 2. Änderung (soweit als möglich) die rechtliche Grundlage für eine gänzliche oder zumindest teilweise Refinanzierung von Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes erfolgte im April / Mai 2020 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Seitens der Öffentlichkeit / Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

Die Stellungnahmen seitens der Landschaftspflegevereinigung Gießen und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen beschäftigen sich intensiv mit der Wertpunkteinstufung nach der Hessischen Kompensationsverordnung sowie den festgesetzten bzw. festzusetzenden Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen.

Im Ergebnis der diesbezüglichen Abwägung (gemäß den vorliegenden Abwägungsempfehlungen) ergibt sich im Wesentlichen die Änderung, dass die extensive Grünlandbewirtschaftung im Bereich des Flurstückes 179 sowie im Bereich der beiden externen Ausgleichsflächen durch Beweidung erfolgt.

Die Zuordnungsfestsetzung (als formale Grundlage für eine zumindest teilweise Refinanzierung der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen), geht auf die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 zurück und bleibt im Grundsatz unverändert.

Im Zuge der Entwurfsoffenlage und die Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 11.01. bis zum 19.02.2021 werden die vorstehend benannten Änderungen im Grundsatz bestätigt.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wird lediglich das im Umweltbericht zugrunde gelegte Wertsteigerungspotenzial im Bereich der Flurstücke 28 und 29 bezweifelt und eine Verminderung des zu bilanzierenden Aufwertungspotenzials um weitere 5 Punkte auf nunmehr 45 Biotopwertpunkte/ qm empfohlen.

Der Anregung wird entsprochen; 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.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im gesamten Bauleitplanverfahren keine Einsichtnahmen vorgenommen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes, 2. Änderung, sind die festgesetzten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen umzusetzen bzw. nachhaltig vorzunehmen.

Eine Refinanzierung der anfallenden Kosten kann über vertragliche Regelungen oder unter Anwendung der kommunalen Kostenerstattungssatzung erfolgen. Zumindest die verbleibenden, bislang unbebauten Flächen im Bereich des Flurstückes 181/1 können im Falle einer baulichen Inanspruchnahme für eine Refinanzierung der Kompensationsmaßnahmen anteilig herangezogen werden.

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

(Matthias Meyer)
Bürgermeister

Anlagen:

- Begründung zur Satzung (Teil 1)
- Umweltbericht (Teil 2)
- Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Verfahrensschritte (Abwägung)
- Übersichtskarten, ohne Maßstab
(Lage und Abgrenzung des Plangebietes, 3. Teilgeltungsbereiche)

