

# Der Magistrat der Stadt Laubach

35321 Laubach, 12.03.2024  
Drucksache Nr. 369/2024

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

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

## V o r l a g e

### **Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Röhthes**

#### **Bebauungsplan „Feuerwehr Röhthes,,**

**hier: - Abwägung der im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB  
vorgelegten Stellungnahmen gem. § 1 (7)  
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

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

- 1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die in der Anlage (S. 1 – 23) befindlichen Beschlussempfehlungen als Stellungnahmen der Stadt Laubach (Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB).  
Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- 2) Der Bebauungsplan wird gemäß dem jeweiligen Abwägungsergebnis geändert; die Änderungen werden in der Begründung sowie im Umweltbericht erläutert.  
Der demgemäß überarbeitete Bebauungsplan wird in der Fassung 03/2024 als Entwurf beschlossen sowie die Begründung und der Umweltbericht dazu.
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplanes (04/2024) ist gemeinsam mit der Begründung, dem Umweltbericht und den vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.  
Zugleich sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

- 4) Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss sowie Ort und Dauer der Offenlage sind fristgerecht ortsüblich bekanntzumachen.

### **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach hat in ihrer Sitzung am 02.11.2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr Röhthges“ im Stadtteil Röhthges sowie die Aufstellung einer Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) im entsprechenden Bereich beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan (und der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes) soll die planungsrechtliche Grundlage für die notwendige Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit allen Nebenanlagen und der notwendigen Freiflächennutzung im Stadtteil Röhthges geschaffen werden.

Der Planbereich liegt am südöstlichen Rand von Röhthges in unmittelbarer Nähe zum bisherigen Standort des Feuerwehrgerätehauses.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 4.324 m<sup>2</sup> einen westlichen Teil des Flurstückes 63 in der Flur 4 der Gemarkung Röhthges.

Im Ergebnis einer vorausgegangenen Prüfung von insgesamt 10 grundsätzlich in Betracht zu ziehenden Standorten wurden 5 Standortvorschläge mit der „Interessengemeinschaft Bürger für Röhthges“ sowie dem Führungsausschuss der Einsatzabteilung Röhthges weitergehend geprüft und abgestimmt:

Es wurde übereinstimmend festgestellt, dass im Ortskernbereich von Röhthges bzw. in den Randbereichen keine hinreichend großen, erschlossenen sowie gleichzeitig verfügbare Flächen vorhanden sind und unter Mitberücksichtigung sonstigen Flächenrestriktion einzig der hier in Rede stehende Standort am südlichen Ende der Untergasse sowie in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Feuerwehrhaus für eine zeitnahe Umsetzung des notwendigen Planvorhabens in Frage kommt.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes (und der Flächennutzungs-planänderung) erfolgte im Dezember 2023 / Januar 2024 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Seitens der Öffentlichkeit / Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

Durch die Obere Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Gießen) werden Bedenken bezüglich einer teilweisen Inanspruchnahme von Flächen vorgetragen, die im Regionalplan Mittelhessen als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen sind. Nach diesseitiger Auffassung ist im Ergebnis der vorgelegten Unterlagen (u.a. auch einer Standortprüfung) noch nicht nachvollziehbar dargelegt, aus welchen Gründen letztlich nur die ausgewählte Fläche in Frage kommt. Insbesondere die in Röhthges rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplanes sowie drei (explizit angeführte) Standortoptionen im Innenbereich von Röhthges sollen hinsichtlich einer Realisierbarkeit des Planvorhabens genauer geprüft werden, bevor eine (auch kleinflächige) Inanspruchnahme eines Vorranggebietes Landwirtschaft in Betracht zu ziehen ist.

Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs beim RP Gießen am 26.02. d.J. wurden die entgegenstehenden Fakten und Aspekte („nicht verfügbar, zu große Gefällesituation, zu klein ...“) dargelegt, die auch in der vorliegenden Abwägung angeführt werden.

Die Standortprüfung wird demgemäß sowie unter Bezug auf die Darstellungen / Festlegungen des Regionalplanes ergänzt und konkretisiert.

Im Ergebnis dessen bzw. der vorliegenden Abwägung zum Bebauungsplan wird an der Standörtlichkeit des Bebauungsplanes festgehalten.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landkreis Gießen wird im Hinblick auf die faunistische Bestandsbeschreibung und -beurteilung ein Nachbesserungsbedarf gesehen.

Obgleich nicht explizit gefordert, wird, den vorgebrachten Hinweisen Rechnung tragend und aus Gründen der Rechtssicherheit, im Frühjahr / Frühsommer 2024 eine fachgutachterliche Erfassung der Avifauna und der Fledermäuse.

Im Ergebnis dessen bzw. dem artenschutzfachlichen Fachbeitrag wird festgestellt ob und ggf. artbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und vorzunehmen sind.

Sollte dies der Fall sein, werden entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB, ergänzend im Bebauungsplan oder auch im Rahmen einer vertraglichen Regelung festgelegt und durchgeführt.

Die geplante Heckenpflanzung am Ostrand wird (unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Hess. Nachbarrechtsgesetzes (NachbG)) auf einer Breite von 6,5 m und mindestens dreireihig ausgeführt.

Bezüglich der Grabenstruktur (Flst. 66) bzw. aufgrund der Einstufung als Gewässer wird, dem Hinweis und den Bestimmungen der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Gießen entsprechend, mit der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze/ Übungsfläche sowie der Baugrenze ein Abstand zur Parzellengrenze von 10 m gewahrt.

Die Zulässigkeit / Unzulässigkeit von bestimmten Freiflächennutzungen werden mit der Fachbehörde im Rahmen der Vorhaben- und Freiflächenplanung abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderung wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht überarbeitet; der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 46.512 Biotopwertpunkten (BWP) wird im Rahmen der städtischen Ökokontoführung abgegolten. Eine diesbezügliche Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt.

Auf das Erfordernis einer bodenkundlichen Baubegleitung wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen. Dies insbesondere im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wiederverwendung des Oberbodens.

### **Finanzielle Auswirkungen/Risiken:**

Für die Kompensationsmaßnahme werden 46.512 Biotopwertpunkte benötigt. Der aktuelle Preis beträgt 0,55 EUR/ÖP zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. D.h. der Kauf der Ökopunkte beläuft sich auf 30.442,10 € inklusive Mehrwertsteuer.

### **Operative Auswirkungen/Risiken:**

Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung ((KV 2018) ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 46.512 Biotopwertpunkten (BWP).

Dieser Bedarf wird im Rahmen der Ökokontoführung der Stadtwaldstiftung Laubach vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff in Höhe von 46.512 Biotopwertpunkten (BMP) der Ausgleich aus den vorlaufenden Ersatzmaßnahmen („Ökokonto“) der Stadtwaldstiftung Laubach, Fläche 23 „Am Ramsberg“, Gemarkung Laubach, Flur 15, Flurstück 2/3 zugeordnet.

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

(Matthias Meyer)  
Bürgermeister

### **Anlagen:**

Beschlussempfehlungen (S. 1 – 23) / Abwägung