

ANLAGE:

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stt. Röthges
- Bebauungsplan „Feuerwehr Röthges“
hier: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach
§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

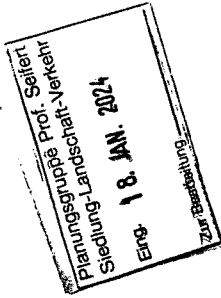
Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Beteiligungsverfahren

(Anschreiben vom 06.12.2023, öff. Auslegung 11.12.2023 – 19.01.2024)

ohne Hinweise und Anregungen:		Eing.datum	mit Hinweisen und Anregungen:		Eing.datum
1.	Abwasserverband Lauter-Wetter	07.12.2023	1.	OVAG Netz GmbH, Friedberg	18.01.2024
2.	LA f. Denkmalpflege, hessenArchäologie	08.12.2023	2.	Regierungspräsidium Gießen	29.01.2024
3.	Lahn-Dill-Kreis, Abteilung für den ländl. Raum	13.12.2023	3.	HessenMobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement	06.02.2024
4.	Amt für Bodenmanagement Marburg	11.01.2024		Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss	
5.	LA f. Denkmalpflege, Bau- u. Kunstdenkmalpflege	15.01.2024	4.	- FD Wasser- und Bodenschutz	19.02.2024
6.	Oberhessengas Netz GmbH, Friedberg	18.01.2024	5.	- FD 16, Gefahrenabwehr	19.02.2024
7.	Stadt Hungen, Der Magistrat	02.02.2024	6.	- Untere Denkmalschutzbehörde	26.02.2024
	Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss		7.	- FD Naturschutz	26.02.2024

Beschlussempfehlungen
zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen
im Rahmen der o.a. Beteiligungsverfahren

(Anschreiben vom 06.12.2023, öff. Auslegung 11.12.2023 – 19.01.2024)



ovag Netz GmbH

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 83 • 61147 Friedberg

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

Markus Steinbring
Planung & Projektierung ES/Se/KK

Telefon 06031 82-1819
Fax 06031 82-1636
E-Mail markus.steinbring@ovag-netz.de
Datum 18.01.2024

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stt. Röttiges
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
„Feuerwehr Röttiges“
Bebauungsplan „Feuerwehr Röttiges“
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ TÖB
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns keine Anlagen vorhanden.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere angrenzenden Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda-Teil, (06043) 981-0.

Wir bitten die Stadt Laubach bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutteinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt Laubach vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.
Eine Aussage, wie der Anschluss von geplanten Gebäuden an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1367 in Verbindung.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen dieses Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Digital unterschrieben von
Steinbring, Markus, ovag Netz
Datum: 2024.01.18 15:53:54 +0100

Markus Steinbring
ovag Netz GmbH

Anlage
Übersichtsplan oN

OVAG Netz GmbH, Friedberg
Stellungnahme – Eingang 18.01.2024

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen (insbesondere auch bezüglich der möglichen Netzerweiterung zur Versorgung des Plangebietes) werden umfassend zur Kenntnis.
Im Vorfeld der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung erfolgt eine detaillierte Abstimmung mit der OVAG.

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114

35440 Linden

Geschäftszeichen:
Dokument Nr.:

RPGI-31-61a0100/33-2013/18
2024/720098

Bearbeiter/in:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:

Karin Wagner
+49 641 303-2353
+49 641 303-2197
Karin.Wagner@rpgi.hessen.de

Ihre Zeichen:

Datum

26. Januar 2024

Bauleitplanung der Stadt Laubach;
Bebauungsplan „Feuerwehr Rötthges“ im Stadtteil Rötthges
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 06.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Demandt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2429)

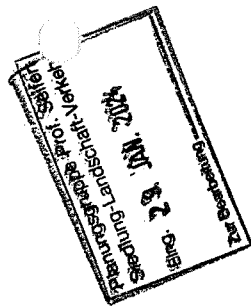
Ziel der vorliegenden Planung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr / Feuerwehrgerätehaus“ im Umfang von rund 0,4 ha, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgebäudes zu schaffen. Das derzeitige Gebäude befindet sich laut Planunterlagen in einem baulich und funktional mangelhaften Zustand.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser legt für den vorgesehenen Geltungsbereich größtenteils ein *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* fest. Außerdem ist ein kleiner Teil der Planfläche im Nordwesten als *VRG Siedlung Bestand* sowie ein weiterer geringfügiger Teil im Nordosten als *Vorbehaltsgelände (VBG) für Landwirtschaft* festgelegt. Der Geltungsbereich wird darüber hinaus überwiegend durch ein *VBG für den Grundwasserschutz* überlagert.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale:
Zentrale E-Mail:
Internet:

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.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Die *VBG für den Grundwasserschutz* sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets der Zone IIIB. Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass der Eingriff in den Wasserhaushalt voraussichtlich durch Rückhaltung und Brauchwassernutzung deutlich reduziert wird.

Der Hinweis auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet sowie die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung ist in den Planunterlagen enthalten. Es ist davon auszugehen, dass den Belangen des Grundwasserschutzes insofern ausreichend Rechnung getragen wird.

Gegen die Inanspruchnahme des *VRG Siedlung Bestand* sowie die kleinflächige Inanspruchnahme des *VBG für Landwirtschaft* bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung jedoch Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Laut Begründung wird das Gebiet bislang zum Teil als Acker genutzt; ein westliches Drittel wird nicht bzw. zu Garten- und Freizeitzwecken genutzt. Mit dem Besitzer sei bereits eine Überführung der Fläche in das Eigentum der Kommune verabredet worden. Es sei daher bei Inanspruchnahme der Fläche mit keiner erheblichen Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange zu rechnen.

Dennoch ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010).

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen *VRG Siedlung Bestand* und *Planung* umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbaufläche, gemischte Bauflächen (...) und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010).

Falls in den *VRG Siedlung Bestand* keine Flächen zur Verfügung stehen, können für Ortsteile, für die in der Karte keine *VRG Siedlung Planung* ausgewiesen sind, am Rande der Ortslagen zu Lasten der *VBG für Landwirtschaft* bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha realisiert werden (vgl. Ziel 5.2-4 des RPM 2010).

Der vorliegenden Planung liegt eine Standortprüfung zugrunde, die zehn Alternativen für die Errichtung eines neuen Gebäudes der Feuerwehr Rötthges umfasst.

Laut Begründung wurden nach einer Vorprüfung fünf Standortvorschläge mit der „Interessengemeinschaft Bürger für Röthges“ sowie dem Führungsausschuss der Einsatzabteilung Röthges und dem Stadtbrandsinspektor weitergehend geprüft und abgestimmt. Hierbei wurde laut Planunterlagen übereinstimmend festgestellt, dass im Ortskernbereich von Röthges bzw. in den Randbereichen keine hinreichend großen, erschlossenen sowie gleichzeitig verfügbaren Flächen vorhanden sind und unter Mitberücksichtigung sonstiger Flächenrestriktion (baurechtliche Situation, notwendige Flächengröße und Topographie, Möglichkeiten zur Ver- und Entsorgung (Wasser/Abwasser) sowie eine hinreichende und verkehrsrechtlich mögliche Verkehrsanbindung) 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. Die gute Erreichbarkeit im Einsatzfall und die unmittelbare Nähe zum bisherigen Standort (mit dem Löschteich) stellen laut Begründung die maßgeblichen Argumente für den ausgewählten Standort dar. Die Fläche sei zudem erschlossen bzw. leicht erschließbar und absehbar verfügbar.

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen ist allerdings noch nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen letztlich nur die ausgewählte Fläche in Frage kommt.

Die Kriterien der Standortprüfung umfassen nicht die Festlegungen des RPM 2010. Aus Sicht der Raumordnung käme die Fläche Nummer 4, für die im RPM 2010 ein VRG Siedlung Bestand festgelegt ist, vorrangig in Betracht. Auch die Fläche Nummer 9, die im RPM 2010 überwiegend als VRG Siedlung Bestand und teilweise als VBG für Landwirtschaft dargestellt ist und die laut vorgelegter Standortprüfung auch die sonstigen Kriterien erfüllt, wäre aus raumordnerischer Sicht dem derzeit vorgesehenen Plangebiet vorzuziehen. Weiterer Vorteil wäre hier, dass es sich um den derzeitigen Standort der Feuerwehr handelt und der Löschteich vorhanden ist. Für die Fläche Nummer 7 ist im RPM 2010 ein VBG für Landwirtschaft festgelegt. Auch mit dieser Fläche sollte sich vor der Inanspruchnahme eines VRG für Landwirtschaft genauer auseinandergesetzt werden.

Die Gründe für die Wahl des geplanten Standorts bzw. den Ausschluss der drei oben genannten Standorte sind aus raumordnerischer Sicht derzeit noch nicht abschließend nachvollziehbar. Im weiteren Verfahren muss sich mit den oben aufgeführten Aspekten auseinandergesetzt werden. Außerdem müssen die raumordnerischen Festlegungen als Kriterium in der Standortprüfung ergänzt werden.

Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen noch nicht möglich.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung
(Bearbeiterin: Frau Zalazadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Das Plangebiet liegt in der Zone IIb des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), das mit der Verordnung vom 27.06.1995

(St.Anz. 46/95 S. 3594) festgesetzt wurde. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Hinweis: Allerdings möchte ich in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hinweisen. Ich bitte, diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparmaßnahmen, Deckungsnachweis etc.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an einen naturfern ausgebauten und feuchten, aber normalerweise kein Wasser führenden Graben. Der genannte feuchte Graben am Südrand soll laut Planunterlagen durch die Planung nicht verändert werden. Die dort ausgewiesene nicht überbaubare Zone soll auf 5 m verbreitert werden (siehe Umweltbericht).

Es bestehen somit aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben.

Ich weise darauf hin, dass im südlichen Bereich von der Straßenparzelle Flurstück 62 aus keine Überbauung des Grabens mit einer Überfahrt erfolgen darf, da der Graben erhalten bleiben muss.

Ich weise auf das Thema „Starkregen“ hin:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klmprax-projekte/klmprax-starkregen/>

Die **Starkregen-Hinweiskarte** https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klma/klmprax/starkregen/Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich.

Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Wiedl, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4228)

Zur Bauleitplanung werden keine Anregungen vorgebracht.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz
(Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4281)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG).

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbegebiet, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Laubach einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens** gilt das **bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der **Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen**, dass die **ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar** ist. **Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

Im Umweltbericht zur Planung des Feuerwehrgerätehauses des Stadtteils Rötges wird beschrieben, dass ein „Vollausgleich im Sinne der Arbeits-hilfe“ [...] auch mit bodenspezifischen Kompensationsmaßnahmen kaum erreichbar (ist).

* zitierte Arbeitshilfe: „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB (Wiesbaden, 2018)“

Dies ist **nicht** richtig. Ein Ausgleich ist potenziell immer erreichbar. Dies hängt unter anderem vom Bestreben der Planenden und der Gemeinde ab.

Bei Neubauten wie in diesem Fall ist immer die verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung von bis zu 80% der Dachflächen, sowie teilweise Fassadenbegrünung möglich und realisierbar. Dies bringt immerhin einen nicht zu unterschätzenden Teilausgleich der Bodenfunktionen mit sich. Dach- und Fassadenbegrünungen erhöhen den Anteil von klimawirksamen Grünflächen im besiedelten Raum. Sie haben eine energieeinsparende Wirkung, verbessern das Wohnklima und haben einen Kühlungs- und luftbefeuchtenden Effekt auf ihre Umgebung. Sie können einen Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt leisten, bieten Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere und bringen eine ästhetisch ansprechende optische Komponente in das Siedlungsbild.

Die Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen ist möglich. Hierbei wird die unter den aufgeständerten Solarmodulen vorhandene Dachfläche z. B. extensiv begrünt. Bei der Installation von Solarmodulen auf Gründächern ergeben sich Synergieeffekte, die für die Nutzung von Solarenergie interessant sind. Es findet eine Kühlung der Module durch Verdunstungsleistung der Pflanzen statt, dadurch erfolgt eine Minderung der

Oberflächentemperatur der Module, gleichzeitig heizt sich das Dach an Sommertagen weniger auf. Weiterhin verringern sich die Leistungsverluste der Module durch die erzeugte Verdunstungskälte des Bewuchses, durch den Kühleffekt einer Dachbegrünung erhöht sich der Wirkungsgrad der PVA.

Eine Bodenkundliche Baubegleitung* (BBB) ist zwar nicht unmittelbar textuell festsetzbar, jedoch in den Hinweisen aufzunehmen und durch städtebauliche Verträge verbindlich zu machen. Denn werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum ganzlichen Funktionsausfall, gefährdet.

Im Plangebiet ist durch den BodenViewer Hessen Boden mit hohem und sehr hohem Funktionserfüllungsgrad bei sehr hohem Ertragspotenzial beschrieben.

Im Planungsraum liegt gem. BodenViewer Hessen teilweise Boden mit **sehr hohem Funktionserfüllungsgrad** vor. Bei Abwägungsentscheidungen soll Böden mit hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seltenen Böden ein hohes Gewicht beigemessen werden. Diese Böden sollen in besonderem Maße vor Zerstörung und anderen Beeinträchtigungen geschützt werden (Kapitel 6.1.5-2 (G) *Regionalplan Mittelhessen 2010*). Aus Sicht des Ressourcenschutzes und einer nachhaltigen Planung im Sinne des Bodenschutzes, sollten zumindest diese Böden vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden.

Auch im Zusammenhang mit dem Klimawandel spielen Böden, insbesondere solche mit hohem und **sehr hohem Funktionserfüllungsgrad**, eine herausragende Rolle. Sie dämpfen Extrema im Temperaturhaushalt, mindern den Einfluss von Dürreperioden, speichern das CO₂ der Atmosphäre und tragen zum Schutz vor Hochwasser oder Sturzfluten bei. Auch hier sind vor allem wieder tiefgründige, humose Böden mit einem hohen Speichervermögen für Wasser besonders wichtig. Als besonders schutzwürdige Böden werden deshalb Böden bezeichnet, die gleichzeitig ein hohes Bindungsvermögen für Stoffe sowie ein hohes Speichervermögen für Wasser haben – wie im Plangebiet der Fall.

Entsprechend § 4 Abs. 1 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) hat sich jeder so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren [...] für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG). Über den Begriff der „Gefahr für die Allgemeinheit“ wird auch der Boden in seiner ökologischen Bedeutung umfassend geschützt. Damit gehört der nachhaltige Schutz der natürlichen Bodenfunktionen zu den kollektiven Rechtsgütern.

Versiegelung von intakten Bodenflächen stellt grundsätzlich auch bereits im geringen Maßstab eine Gefahr für die Allgemeinheit dar. Insbesondere bei Planungen auf Flächen mit besonderer Bodenfunktionserfüllung ist von **erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere** auszugehen.

Der Boden ist eine unserer zentralen Lebensgrundlagen: Drei Viertel unseres Trinkwassers in Deutschland stammen aus dem Grundwasser. Regenwasser versickert im Boden, wird dort gefiltert, gereinigt und steht uns am

Ende als lebenswichtige Ressource zur Verfügung. Böden enthalten die Nährstoffe und stellen die Fläche zur Verfügung, die wir für den Anbau von Nahrungs- und Futtermitteln benötigen. Die Versiegelung von Flächen bedroht unsere Böden. Versiegelt kann der Boden seine natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen. Boden kann nicht umgesiedelt, wiederaufgebaut oder ersetzt werden. Seine natürliche Neubildung beträgt im Mindesten **100 Jahre je 1 Zentimeter** in unseren Breiten. Der Erhalt natürlicher und naturnaher Böden ist daher zentraler Baustein für den Klimaschutz und den Schutz der biologischen Vielfalt (Quelle: 5. Bodenschutzbericht der Bundesregierung / Seiten der Bundesregierung zum Weltbodentag).

Aus diesem Grund ist dem hier überplanten Boden die besondere Gewichtung zuzuteilen und ein funktionaler Ausgleich unumgänglich.

Die im Umweltbericht zitierte Arbeitshilfe (siehe oben) ist seit 2018 bereits zum zweiten Mal neu aufgelegt worden. Der aktualisierte Titel lautet: „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, 2023) und ist ebenso wie das neu aufgelegte Excel-Berechnungswerkzeug abrufbar unter:

https://www.hhnug.de/fileadmin/shop/publikationen/boden/boeden_bodenschutzhilfeschriften/Boden_768_BBH16_2023.pdf

Hier sind viele Anregungen und Möglichkeiten zum bodenschutzspezifischen Ausgleich gelistet und z.T. neu bewertet.

Bei der Bestimmung der Ziele und Maßnahmen ist – hinsichtlich des Erreichens einer möglichst großen funktionalen Ähnlichkeit – grundsätzlich folgende Prüffolge einzuhalten:

- möglichst gleiche Funktionen,
- möglichst ähnliche Funktionen des gleichen Schutzgutes,
- Funktionen anderer Schutzgüter mit Korrelationen zu den beeinträchtigten Funktionen,
- Funktionen anderer Schutzgüter

Die gewählten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen sind fachlich planerisch so vorzubereiten, dass sie funktional, räumlich und zeitlich entsprechend der Wirkfaktoren des Eingriffs und betroffenen Schutzgüter wirksam sind. Der Ausgleich durch naturschutzfachliche Maßnahmen, die gleichzeitig einen positiven Einfluss auf die Bodenfunktionen haben, ist möglich. Es ist jedoch unbedingt zu vermeiden, dass durch die gewählten naturschutzfachlichen Maßnahmen weitere bodenfunktionale Verluste entstehen (z.B. durch den Abtrag nährstoffreichen Oberbodens zur Entwicklung von Rohböden).

Zur Berechnung, ob die Bodenfunktionsverluste (beschreibbar durch Errechnung der entsprechenden Bodenwerteinheiten [BWE]) durch Aufwertung anderer Schutzgüter beglichen werden können, eignet sich eine Orientierung an den Kosten, die ein bodenfunktionaler Ausgleich mit sich bringen würde (beispielsweise Entseelungskosten). Anhand dieser fiktiven Kosten kann eine Rückrechnung der entsprechenden Biotopwertpunkte erfolgen. Begründet wird dieser Ansatz über die Regelungen des § 15 Abs. 6 BNatSchG und des § 6 der Hessischen Kompensationsverordnung.

Die Planung ist zur ersten Offenlegung entsprechend zu überarbeiten.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen (Bearbeiterin: Frau Gerlich, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) betroffen. In diese Prüfung sind Altlagierungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsge-
mäßige Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes kann den Ausführungen in Nr. 5.4 der Begründung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weitestgehend gefolgt werden.

Zur Rücksichtnahme auf angrenzende Wohnnutzungen sollte der Übungsbetrieb soweit wie möglich östlich des geplanten Feuerwehrgebäudes stattfinden, sodass Geräuschimmissionen durch das Gebäude selbst weitestgehend abgeschirmt werden. Etwas unklar ist, warum auch auf der westlichen Seite des geplanten Gebäudes eine Übungsfläche (ÜF) vorgesehen ist, die laut Beschreibung in Nr. 4.4 der Begründung „nur“ für die Aufstellung der Einsatzfahrzeuge genutzt werden soll, wenn Übungen auf der östlichen Grundstücksfläche stattfinden sollen. Sofern es ohne wesentliche Einschränkungen für die Durchführung von diversen Übungstätigkeiten möglich ist, sollte die Freifläche für den Übungsbetrieb komplett in Richtung Osten orientiert werden.

Ähnliches gilt auch für die beabsichtigte Zufahrt zum Gelände insgesamt. In der Planzeichnung ist die einzige Zufahrt direkt gegenüber eines bestehenden Wohngebäudes geplant. Bedingt durch die Ein- und Ausfahrt von Einsatzfahrzeugen und von Pkw in geringer Entfernung zu dem bestehenden Wohngebäude kommt es an dieser Stelle zu relativ hohen Geräuschimmissionen. Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte daher geprüft werden, ob eine Verlegung der Zufahrt auf den nördlichen Anschluss möglich ist, ohne dass es zu Einschränkungen für die praktische Nutzung im Einsatzfall kommt. Ggf. könnte auch mit einer alternativen Zufahrt geplant werden, die nur im Einsatzfall genutzt wird und eine weitere Zufahrtsmöglichkeit für den sonstigen Betrieb.

Bergaufsicht

(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533)

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins bestätigt, eins erforscht), in denen Bergbau betrieben und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde.

Nach den hier vorhandenen Unterlagen hat der Bergbau außerhalb des Geltungsbereiches stattgefunden.

Informationen über Art und örtliche Lage des Fundnachweises liegen hier nicht vor.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5126)

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft Bedenken vorgetragen.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,43 ha. Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 handelt es sich bei

den überplanten Flächen um ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft. In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Dieser Aspekt muss in der Alternativenprüfung ebenfalls berücksichtigt werden.

Obere Forstbehörde
(Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5546)

Forstliche Belange sind bei der o. g. Bauleitplanung nicht betroffen.

Obere Naturschutzbehörde
(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Bauleitplanung
(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

Für den geplanten Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Stadtteil Röthges ist – unter Berücksichtigung der spezifischen Standortanforderungen für ein Feuerwehrgerätehaus – eine **Standortprüfung** erfolgt. Die dargelegten Gründe für die konkrete Standortwahl sowie die vorgelegte Standortprüfung (Stand: 08.12.2022) sind aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht grundsätzlich nachvollziehbar.

Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses soll danach südöstlich der Ortslage im Anschluss an die hier bestehende Bebauung auf der „*einzig in Frage kommenden Fläche*“ im Bereich der Untergasse (Fläche Nr. 10) erfolgen; als ein maßgebliches Argument für diesen Standort wird u.a. die unmittelbare Nähe zum bisherigen Standort des Feuerwehrhauses (mit dem Löschteich) genannt.

Gerade im Hinblick auf den bisherigen Standort des Feuerwehrhauses, der auch in der Standortprüfung berücksichtigt wurde (Fläche Nr. 9), erfolgen jedoch keine näheren Erläuterungen dazu, ob ein Neubau auch

an diesem Standort realisiert werden könnte (Flächengröße ausreichend?) oder ob ggf. – insbesondere aufgrund des räumlichen Zusammenhangs der Flächen – das hier bestehende Gebäude bzw. das Areal des bisherigen Standortes durch die Feuerwehr weiter (mit-)genutzt und somit die tatsächliche Flächen-Neuinanspruchnahme im Außenbereich reduziert werden könnte. Im weiteren Verfahren sollten daher auch detailliertere Angaben zu der geplanten Folgenutzung des bisherigen Standortes des Feuerwehrhauses erfolgen.

Im Rahmen der Standortprüfung wurde außerdem der Belang Landwirtschaft bzw. die Lage des Plangebietes in einem „*Vorranggebiet für Landwirtschaft*“ gemäß Regionalplan nicht angemessen berücksichtigt. Ich verweise hierzu auf die diesbezüglichen Stellungnahmen der Oberen Landesplanungsbehörde sowie des Fachdezernates 51.1 – Landwirtschaft –. Die Standortprüfung sollte somit auch hinsichtlich dieses Aspektes ergänzt werden.

- In der **Plankarte** ist der verwendete Kartenausschnitt für das Plangebiet ungünstig gewählt; die angrenzenden Nutzungen (insbesondere auch der Standort des bisherigen Feuerwehrhauses mit Löschteich) bzw. die umgebende Bestandssituation ist hier nicht ersichtlich. Zur besseren Zuordnung des Plangebietes sollte die Plankarte im weiteren Verfahren ggf. überarbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Wagner

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Regierungspräsidium Gießen
Stellungnahme – Eingang 29.01.2024

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise und Ausführungen zu den Festlegungen, Zielsetzungen und Maßgaben des Regionalplanes Mittelhessen (RPM 2010) werden zur Kenntnis genommen und (auch unter Bezugnahme auf das Abstimmungsgespräch am 26.02.2024 beim Regierungspräsidium Gießen) wie folgt in die Abwägung eingestellt:

Die vorliegende Standortdiskussion und -prüfung als Anlage zur Begründung wird konkretisiert und ergänzt: „Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den un- beplanten Innenbereichen darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen“ (RP Gießen v. 26.01.2024).

Im Stadtteil Röhthes liegen aktuell die drei rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Scheibenstützel“ (1968), „Auf dem Hofdriesch“ (1994) und „Auf dem Hofdrisch, 2. Bauabschnitt“ (1998) vor. Während im Bereich des letztgenannten Bebauungsplanes aktuell einige wenige Grundstücksflächen für eine dringend notwendige, *wohnbauliche* Inanspruchnahme vorbereitet werden, sind ansonsten im Bereich der Bebauungspläne keinerlei Bebauungspotenzialen mehr vorhanden.

Die in der Stellungnahme angeführten potenziellen Standorte mit der lfd. Nr. 4, 9 und 7 kommen für die notwendige Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit den zugehörigen Freiflächen aus nachfolgenden Gründen nicht in Betracht:

Der Standort lfd. Nr. 4 (Burgstraße) stellt sich als ein in Richtung Süden stark abfallendes Gelände dar; eine als unabdingbare Voraussetzung einer baulichen Nutzung notwendige, erhebliche

Geländeauffüllung würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Bebauung und Grundstücksnutzung führen und stellte überdies eine deutliche Eingriffswirkung dar. Durch die Straßenkrümmung besteht eine schlechte Ausfahr- situation für Einsatzfahrzeuge (Kunvenradien), im Kreuzungs- bereich bzw. der Einmündung Burgstraße in die Heerstraße im un- mittelbaren Ortskern bestehen zudem sehr schlechte Einsicht- möglichkeiten, woraus sich eine erhebliche Erschwerung für Ein- satzkräfte und eine deutliche Unfallgefährdung ergäbe. Eine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer ist frag- lich.

Eine nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit betrifft insbeson- dere auch den Standort lfd. Nr. 7 am nördlichen Ortsausgang von Röhthes: Eine Veräußerung eines Teils der intensiv genutz- ten Landwirtschaftsfläche (Vollerwerb) wird seitens der Eigentü- mer definitiv ausgeschlossen.

Obgleich im Regionalplan „nur“ als Vorbehaltsfläche für Land- wirtschaft ausgewiesen zeigt dieser Standort nach der Boden- schätzung (HLNUG) mit einer Acker-/ Grünlandzahl von bis zu 75 im Übrigen eine höhere Bodengüte als der in Rede Standort am südlichen Ende der Untergasse. Die landwirtschaftlichen Flä- chen stellen in der Gemarkung Röhthes den besten Boden dar. Mit der Lage der hier lediglich einseitig angebauten Heerstraße (Landesstraße L 3007) besteht hier „zunächst“ ein Anbauverbot nach dem Hessischen Straßengesetz.

Der Standort mit der lfd. Nr. 9, als bisheriger Standort der Feu- erwehr stellt sich, selbst im Falle einer Verrückung des bestehen- den Löschwasserteiches mit maximal nur rd. 1.500 qm Fläche für eine Neuentwicklung als deutlich zu klein dar.

Der Löschteich soll/ muss als allgemeine Löschwasserreserve und im Rahmen der Freiflächen- und Freizeitnutzung durch die örtlichen Vereine beibehalten werden.

Ähnlich wie Löschteich und die zu Freizeit-/ Vereinszwecken ge- nutzte Freifläche soll auch das derzeitige Feuerwehrgerätehaus im Grundsatz für eine auch künftige öffentliche Nutzung

(z.B. Vereinsräume) erhalten werden.

Die richtliniengerechte Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses ist hier nicht möglich.

Im Ergebnis der demgemäß konkretisierten Standortprüfung muss grundsätzlich an der getroffenen Standortwahl festgehalten werden.

Wie in der Begründung angeführt hat der bisherige Eigentümer einer Veräußerung der Fläche im notwendigen Umfang an die Stadt Laubach bereits vertraglich zugestimmt. Dabei legt der Eigentümer als Nebenerwerbslandwirt, der die Flächen zusammen mit weiteren Eigentumsflächen in der Gemarkung Röthges verpachtet hat, keinen Wert auf die ersatzweise Bereitstellung anderer Landwirtschaftsflächen (Flächentausch). Eine relevante Beeinträchtigung des Landwirtschaftsbetriebes oder gar eine Existenzgefährdung ist ausgeschlossen.

zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die benannte Arbeitshilfe ist in der Begründung angeführt und grundsätzlich beachtet. Es wird dargelegt, dass die Trink- und Löschwasserversorgung im Grundsatz gewährleistet ist. Konkrete Angaben und Ausführungen zur Bedarfsermittlung, zum Deckungsnachweise u.d.m. kann in sinnvoller Art und Weise erst im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgen.

zu 3: Bezüglich der Grabenstruktur (Flst. 66) bzw. aufgrund der Einstufung als Gewässer wird, dem Hinweis und den Bestimmungen des WHG Rechnung tragend, mit der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze/ Übungsfläche sowie der Baugrenze ein Abstand zur Parzellengrenze von 10 m gewahrt. Die Hinweise auf die Starkregen-Hinweiskarte werden zur Kenntnis genommen; eine Erforderlichkeit zur Ermittlung von Fließpfadkarten wird nicht gesehen.

zu 4: --

zu 5: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; der Stadt Laubach liegen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorhandensein von Bodenbelastungen vor.

zu 6: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in die kommunale Abwägung eingestellt:

Anhand der aktuellen Fassung der benannten Arbeitshilfe (2023) wurde für die Abwägung eine überschlägige Berechnung mit möglichen bodenbezogenen Eingriffsminierungen erstellt. Ergebnis ist dennoch, dass auch bei maximaler Eingriffsminierung eine Vollkompensation nach Maßgabe der Arbeitshilfe nur erreichbar ist, wenn in Relation zum Eingriff umfangreiche, in der Regel landwirtschaftlich genutzte Flächen einbezogen werden.

Mit dieser Berechnung, die im Umweltbericht ergänzt wird, wird belegt, dass wie im Umweltbericht bereits ausgeführt, ein Vollausgleich nur sehr schwierig und am ehesten noch über Umwidmung eigentlich dem Naturschutz zugeordneter Kompensationsmaßnahmen machbar ist (im Sinne der auch in der Stellungnahme erwähnten Ersatzmaßnahmen gemäß § 13 und § 15 (6) BNatSchG). Dies entspricht hier aber wohl nicht der ursprünglichen Intention des BNatSchG, da hier wohl gemäß gesetzlichem Kontext primär an allgemein oder naturschutzbezogen nicht funktional ausgleichbare Eingriffe in den Naturhaushalt gedacht wurde.

Die Arbeitshilfe mit den dortigen Wertzahlen ist überdies hier nicht einschlägig, da sie gemäß Kompensations-VO (KV) in Ziffer 2.3 nur für Plangebiete > 1 ha zur Anwendung kommt.

Da die Bodenwertzahl im Plangebiet aber 60 übersteigt, ist KV-Ziffer 2.25 zu berücksichtigen, was erfolgt ist und den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf erhöht, ohne dass damit ein besonderer Bodenausgleich gefordert wäre.

Das in der weiteren Stellungnahme auch zitierte Bundes-Bodenschutzgesetz verpflichtet zwar in § 1 und § 4 zur Beachtung des Bodenschutzes. Andererseits wird in § 3 Abs. 1 Nr. 9 auf den

Vorrang des Bauplanungsrechts verwiesen, wo der Bodenschutz in § 1a Abs. 2 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und in § 202 (Mutterboden) Berücksichtigung findet. Gemäß BauGB ist also der Bodenschutz zu beachten, steht aber hinsichtlich Eingriffsminderung und Kompensation unter Abwägungsvorbehalt.

Zusammenfassend ergibt sich in diesem Fall ein Erfordernis zur Berücksichtigung des Bodenschutzes dergestalt, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Maßgabe des Baurechts anzuwenden ist und dabei der Bodenschutz insoweit einfließt, als Bodeneingriffe bspw. durch Versiegelung auch den Kompensationsbedarf gemäß KV erhöhen. Dieser ist aber gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG hinsichtlich Art und Umfang abwägungsfähig: Zwar sind alle Schutzgüter gemäß Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen, in der Abwägung der Belange kann aber (begründet) auf einen Vollausgleich verzichtet werden. Dies schließt den Bodeneingriff ein.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wird geprüft, ob und inwieweit Dachbegrünung und Fotovoltaikanlagen sinnvoll möglich sind. Bezüglich der auch angesprochenen Fassadenbegrünung ist anzumerken, dass diese nur Gegenstand der KV ist und im Hinblick auf den Aspekt Bodenschutz nur wenig leisten kann.

Auf das Erfordernis einer bodenkundlichen Baubegleitung wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen werden.

Dies insbesondere im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wiederverwendung des Oberbodens. Beim Eingriff selbst kann sie wenig leisten, da sie die notwendige Bodenversiegelung nicht verhindern kann und diese den wesentlichen Bodeneingriff darstellt.

Die Angaben im Umweltbericht werden/ wurden anhand des BodenViewers überprüft; die Angaben zum Nitratrückhaltevermögen (nur „hoch“ statt fälschlich „sehr hoch“) wird korrigiert. Ansonsten ergeben sich keine Änderungen.

Der Funktionserfüllungsgrad ist im Plangebiet also nicht überall hoch oder gar sehr hoch. Im Text wurde auch schon darauf hingewiesen, dass der Funktionserfüllungsgrad wie auch die Bodenwertzahl im östlichen Planviertel höher ist als weiter westlich. Nur dort wird ein sehr hoher Funktionserfüllungsgrad angezeigt, und auch dies nur beim Ertragspotenzial. Bei der Planung kann die erhöhte Wertigkeit des Ostteils angesichts der Zielsetzung des B-Plans nur sehr beschränkt berücksichtigt werden.

Das Kriterium sehr hoher Funktionserfüllungsgrad ist gemittelt nicht gegeben. In der Planbegründung werden die möglichen Standortalternativen erläutert und – in Abwägung mit den übrigen Belangen – u.a. hinsichtlich der Bodenfunktion/ Bodengüte bewertet.

Im Hinblick auf besondere Funktionen hinsichtlich Klima und Wasser wird die Feldkapazität als Kriterium für das Wasserspeichervermögen großenteils nur als „mittel“ angegeben. Insofern ist der vorgesehene Standort hinsichtlich Wasserhaushalt nicht besonders hervorgehoben. Der auch für die Wasserspeicherung wichtige Humusgehalt ist im Übrigen nutzungsabhängig, durch Ackerbau typischerweise reduziert und weder Gegenstand des BodenViewers noch der Arbeitshilfe.

Bezüglich der Maßgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird auf die vorstehenden Ausführungen sowie insbesondere die rechtlichen Bestimmungen verwiesen.

Die „Schwere“ der geplanten Bodenbeeinträchtigung, welche bei Vollversiegelung zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen führt ist selbstredend nicht zu bestreiten. Ob eine Versiegelung eine „Gefahr für die Allgemeinheit“ darstellt, ist eine Frage der Definition und auch des gewählten Standorts. Eine „besondere Schwere“ ist im Hinblick auf die jetzigen Bodenfunktionen nicht erkennbar. Hinsichtlich des Eingriffsumfangs ist auch auf die kommunale Pflichtaufgabe „Feuerwehr“ zu verweisen:

Wie alle Städte und Gemeinden ist die Stadt Laubach nach dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG), verpflichtet, eine den örtlichen Erfordernissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, diese mit den notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie technischer Ausrüstung auszustatten und zu unterhalten.

Die Feuerwehr ist im Stadtgebiet so aufzustellen, das sie in der Regel zu jeder Zeit und an jedem Ort ihres Zuständigkeitsbereichs innerhalb von zehn Minuten nach der Alarmierung wirksame Hilfe einleiten kann.

Neben den „einsatztaktischen Aspekten“ sind bei einer notwendigen (!) Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich notwendiger Aufstell- und Freiflächen zahlreiche Normen und sonstige Vorschriften zu beachten.

Wie vorstehend ausgeführt wird/ wurde anhand der aktuellen Fassung der benannten Arbeitshilfe (2023) wurde für die Abwägung eine überschlägige Berechnung mit möglichen bodenbezogenen Eingriffsminderungen erstellt.

Von der Ausgangswertigkeit ergibt sich höchstens eine mäßig erhöhte Wertigkeit im Vergleich zu einem „durchschnittlichen“ Boden. Das gleiche gilt, wie im Umweltbericht erläutert, in Relation zu den anderen Schutzgütern.

Inhaltlich hat sich bei den hier relevanten Bodenwerteinstufungen also nichts geändert.

Bezüglich der angeführten Prüffolge bei schutzgutbezogenen nicht ausgleichbaren Eingriffen sowie Kompensation durch naturschutzfachliche (Ersatz-)Maßnahmen sowie den diesbezüglichen Rechtsrahmen wurde vorstehend eingegangen.

Grundsätzlich richtig ist der Hinweis, dass die naturschutzfachlichen Maßnahmen nach Möglichkeit mit Bodenaufwertungen einhergehen sollten. Gerade wenn dies beachtet wird / werden kann, erscheint aber die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kaum vermeidbar.

Eine Berechnung anhand der Kosten eines nicht durchführbaren funktionalen Bodenausgleichs wurde zwar im Einzelfall schon durchgeführt, es besteht vorliegend jedoch kein rechtliches Erfordernis für eine solche Verkomplizierung, mit der im Übrigen einem materiellen Bodenausgleich bewusst ausgewichen wird.

zu 7: Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen.

zu 8: Da die Festsetzung einer Fläche für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) 22 BauGB einer Konkretisierung bedarf, wird im Bereich westlich der überbaubaren Flächen die Zweckbestimmung um AF (Aufstellfläche) ergänzt.

Darüber hinaus wird der Anregung bezüglich einer bezüglich der angrenzenden Wohnnutzung möglichst belastungsarmen Flächenzuordnung und -nutzung im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Freiflächenplanung nachgekommen.

Auch die konkrete Lage und Ausgestaltung der Alarmausfahrt wird im Rahmen der Vorhabenplanung unter der Prämisse eines größtmöglichen Schutzes der Wohnnutzung geprüft und festgelegt werden. Die „Markierung“ der / einer Alarmausfahrt im Bebauungsplan ist im Hinblick auf den exakten Standort unverbindlich.

zu 9: Der Hinweis auf die Lage im Bereich zweier Bergwerksfeldern wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan ergänzend angeführt.

zu 10: Den Hinweisen und Bedenken wird unter Verweis auf Pkt. 1 der vorliegenden Abwägung sowie dahingehend entsprochen, dass die vorliegende Standortdiskussion und -prüfung entsprechend konkretisiert und ergänzt wird.

zu 11: --

zu 12: - wird zur Kenntnis genommen

zu 13: Den Anregungen wird gemäß Pkt. 1 der vorliegenden Abwägung entsprochen.

Der Anregung bezüglich eines zu vergrößernden Kartenausschnittes wird entsprochen.

ment

Planungsgruppe Prof. Seifert
Städtebau-Landschaft-Verkehr

Eing: 06. FEB. 2024

Zur Bearbeitung

Aktenzeichen

BV 12. 3 Wa - 34 c

HESSEN



BV 12. 3 Wa - 34 c

Bearbeiter/in	Kilian Wagner
Telefon	(02771) 840 270
Fax	(02771) 840 450
E-Mail	kilian.wagner@mo...

Datum	06. Februar 2024
-------	------------------

Ihr Schreiben vom 01.02.2024

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll im Süden von Rötthage eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden, um die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses vorzubereiten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwätzen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

**Wagner
Kilian**

Hessen Mobil
Moritzstraße 16
35683 Dillenburg
mobil.hessen.de

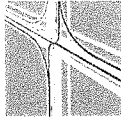
Telefon: (02771) 840 0
Fax: (02771) 840 300
US-IdNr.: DE811700237
BIC: HELADEF33XXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
St.-Nr.: 040/226/80022
IBAN-Nr.: DE67 5005 0000 0001 0005 12

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
EORI-Nr.: DE1653547

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen.



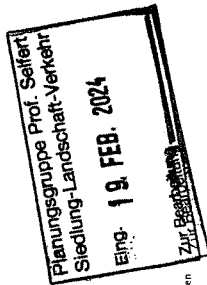
16



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss Postfach 11 07 60 35352 Gießen

Planungsgruppe
Prof. Dr. Seifert
Dipl.-Ing Martin Schaefer
Per Mail
matthias.rueck@seifert-plan.com



Landkreis
Gießen



HESSENS MITTE WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Wasser- und Bodenschutz

Frau Bender
Raum 104
Ursulum 18 B
35396 Gießen
Telefon 0641 9390-1225
Fax 0641 9390-1239
lbender@lkgi.de
www.lkgi.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		73-4-142-31	19.02.2024

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Röhthes;
hier: Vorentwurf Bebauungsplan „Feuerwehr Röhthes“ sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Ihr Stellungnahmeersuchen vom 06.12.2023; Eingang 01.02.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG.
Die Festsetzung erfolgte mit Verordnung vom 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 46/1995, Seite 3594.
Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes vom Grundsatz her nicht entgegen.

Auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, die hierzu erlassenen Verordnung und die hierin formulierten Verbotserregungen sowie das ggf. bestehende Erfordernis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung ist im Text- und Planenteil aufgenommen.

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Gießen

Telefon 0641 9390-0
Fax 0641 33448
E-Mail info@lkgi.de
Internet www.lkgi.de

Konten der Kreiskasse Gießen
Sparkasse Gießen IBAN DE34 5135 0025 0200 5033 67
Volksbank Mittelhessen IBAN DE74 5139 0000 0000 1068 01

...2

- 2 -

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Abwasser:

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung. Im Hinblick auf die entwässerungstechnische Zuordnung des Gebietes zur Kläranlage Ober-Bessingen des AV Lauter-Weiter liegt die Zuständigkeit für die Gesamtbeurteilung beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 37 Hessisches Wassergesetz zur Niederschlagswasserverwertung / Niederschlagswasserversickerung / Niederschlagswasserableitung sind bei der weitergehenden Planung ausreichend zu berücksichtigen.
Ein entsprechender Hinweis ist im Text- und Planenteil bereits aufgenommen.

Das Entwässerungskonzept sollte im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Vorgaben im Vorfeld mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.

Oberflächengewässer:

Gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzeinrichtungen sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Unmittelbar südlich angrenzend an den Planbereich verläuft ein Gewässer (Flur 4, Flurstück 66, Gemarkung Röhthes).

Die betreffende Fläche ist aktuell dem Außenbereich zuzuordnen, so dass nach § 23 (1) Hessisches Wassergesetz ein Gewässerrandstreifen von zehn Meter Breite ab Böschungsoberkante bzw. ab Mittelwasser bei Gewässern ohne Böschungsoberkante definiert ist. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, Sicherung des Wasserabflusses sowie Minderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Die Verbotserregungen sind gemäß § 38 (4) Satz 2 sowie § 23 des Hessischen Wassergesetzes zu beachten, so besteht z.B. ein Verbot der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Schuppen, Zaunanlagen) sowie

...3



17

die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne und zugelassen ist nur eine standortgerechte Bepflanzung (u. a. Schwarzerle oder natürliche Sukzession).

Flächennutzungsplanänderung

Im Bereich der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes werden wasserwirtschaftlich und wasserrechtlich relevante Sachverhalte tangiert, so dass aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz eine weitergehende Prüfung und Abstimmung erforderlich wird.

Im Weiteren wird auf die o.a. Ausführungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes verwiesen.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen nicht.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bender

**Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
- FD Wasser- und Bodenschutz
Stellungnahme – Eingang 19.02.2024**

Beschlussempfehlung:

- zu 1: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.
Den Hinweisen bezüglich der notwendigen Gewährleistung der Versorgungssicherheit durch den Erschließungsträger sowie bezüglich der Beachtlichkeit der einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der weitergehenden Planung und Umsetzung wird Rechnung getragen.
- zu 2: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung wird das Entwässerungskonzept frühzeitig mit der Fachbehörde abgestimmt.
- zu 3: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.
Bezüglich der Grabenstruktur (Flst. 66) bzw. aufgrund der Einstufung als Gewässer wird, dem Hinweis und den Bestimmungen des WHG Rechnung tragend, 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.
- zu 4: Die Hinweise zur Flächennutzungsplanänderung werden zur Kenntnis genommen.

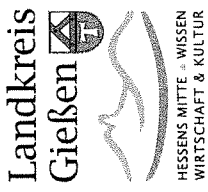
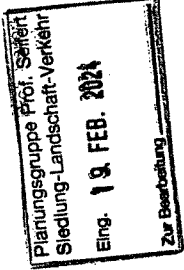


Der Kreisausschuss

-Kreisbrandinspektor-

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss Postfach 11 07 60 35352 Gießen

Dipl.-Geogr./Stadtplaner Matthias Rück
Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern



Fachdienst 16 –
Gefahrenabwehr
Vorb. Brandschutz
Ole Schwarzkopf
Gefahrenabwehrzentrum,
Raum 104
Stolzenmorgen 19
35394 Gießen
Telefon 0641/79504-3304
Fax 0641/79504-3099
ole.schwarzkopf@lkgi.de
www.lkgi.de

Ihr Zeichen 1603/ FWBLP-00724
Ihre Nachricht vom 01.02.2024
Unser Zeichen 19.02.2024
Datum

Bauleitplanung der Stadt/Gemeinde Laubach, Stadt-/Ortsteil Röthges.
Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Untergasse";

brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben bitten Sie die Brandschutzdienststelle um eine Stellungnahme für die im Betreff näher bezeichnete Maßnahme.

Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DV/GW). In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundsatz):

$$F = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

2. Sonstige Maßnahmen

- 2.1 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.
- 2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
- 2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, 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 Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet 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 2018 zu beachten.

Hinweis: Bei der Errichtung des Feuerwehrhauses ist insbesondere auf die Einhaltung der DIN 14092-1 Feuerwehrhäuser- Teil 1 Planungsgrundlagen zu achten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ole Schwarzkopf

Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
- FD Gefahrenabwehr
Stellungnahme – Eingang 19.02.2024

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise und Ausführungen werden - unter ausdrücklichem Hinweis auf den Inhalt und die Zielsetzung des Bebauungsplanes (!) - zur Kenntnis genommen.

Mit der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses entsteht lediglich ein sehr geringer zusätzlicher Wasserbedarf durch Sanitäranlagen, Teeküche etc.; mit Realisierung des Vorhabens ergibt sich auch keine wesentliche Erhöhung des Löschwasserbedarfs.

Mit dem örtlichen Versorgungsnetz und den Hydranten im Bereich der Untergasse ist die Löschwasserversorgung für das hier in Rede stehenden Plangebiet sichergestellt.

Mit dem unweit vorhandenen Löschwasserteich mit Entnahmestelle (Flst 139) ist darüber hinaus eine hinreichende Löschwasserreserve sichergestellt

zu 2: Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht festgesetzt; die Befestigung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden natürlich eng mit den Erfordernissen der Feuerwehr abgestimmt. Es wird auf die konkrete Erschließungs-, Vorhaben- und Freiflächenplanung verwiesen.

Betreff:

WG: Bauleitplanung der Stadt Laubach hier: Änderung des
Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes - Stellungnahme
UDB, Landkreis Gießen

Von: Gerschlaier, Susanne <Susanne.Gerschlaier@lkgi.de>

Gesendet: Montag, 26. Februar 2024 13:00

An: matthias.rueck@seifert-plan.com

Cc: 'Dr. Sandra Sosnowski' <sandra.sosnowski@lfd-hessen.de>

Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Laubach hier: Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des
Bebauungsplanes - Stellungnahme UDB, Landkreis Gießen

Sehr geehrter Herr Rück,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und Informationen zum geplanten Vorhaben.

Gerne teilen wir Ihnen als Untere Denkmalschutzbehörde, Landkreis Gießen, im Rahmen der Stellungnahme und im
Einvernehmen mit der zuständigen Bezirksarchäologin der hessenArchäologie, Frau Dr. Sosnowski (vgl.
Stellungnahme der hA vom 8.12.2023) mit, dass im Hinblick auf die Belange der Bodendenkmalpflege keine
grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche in Bezug auf die Maßnahme vorgebracht werden. Die in der
Begründung, Teil 1, auf S. 7, eingefügten Hinweise auf die gesetzlichen Vorgaben aus dem HDSchG, § 21 sind
zutreffend.

Für Fragen stehen wir gerne bereit.

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag

Susanne Gerschlaier

Landkreis Gießen

Der Kreisausschuss

Bauaufsicht

Untere Denkmalschutzbehörde

Haus E - Zimmer E022

Riversplatz 1-9

35394 Gießen

Telefon: 0641-9390 1444

Fax: 0641-9390 1585

susanne.gerschlaier@lkgi.de

www.lkgi.de

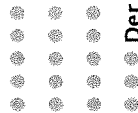
www.facebook.com/LandkreisGießen

Zum Schutz unserer IT-Netzwerke nehmen wir keine alten Office-Dokumente mehr entgegen (doc, docm, xls, xlsx, ppt, pptm
und pub). **PDF-Dokumente sowie Office-Dokumente** im neuen Dateiformat können Sie uns wie gewohnt weiterhin zusenden.
(<https://www.lkgi.de/kontakt>).

**Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
- Untere Denkmalschutzbehörde
Stellungnahme – Eingang 26.02.2024**

Beschlussempfehlung:

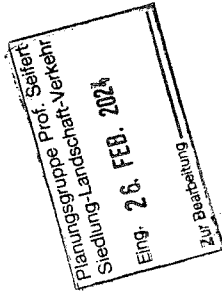
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 · 35352 Gießen

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
z. H. Herrn Rück
Breiter Weg 114
35440 Linden · Leihgestern



HESSENS MITTE » WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Fachdienst 72 – Naturschutz

Andreas Fett
Postanschrift:
Riversplatz 1 – 9
35394 Gießen

Telefon 0641 9390-1458
Fax 0641 9390-1508

Andreas.Fett@kgi.de
www.kgi.de

Sie erreichen uns:
EG, Zimmer 003
Ursulum 18 b
35396 Gießen

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	06.12.2023	VII-360/301/10.07/24-0101 Fe	26.02.2024

Bauleitplanung der Stadt Laubach, OT Röhthes: Änderung des
FNP im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Feuerwehr
Röhthes“

hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ TÖB
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des 1., 2. und 5. Teils des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit, zu dem von Ihnen vorgelegten Entwurf zum o. g. Vorhaben Stellung nehmen.

Die Bestandsbeschreibung der Vegetationseinheiten erfolgte auf Grundlage einer einzelnen Begehung. Sofern aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ein Vorkommen zusätzlicher Arten mit einem abweichenden Blühzeitpunkt sicher ausgeschlossen werden kann oder eine Bestimmung anhand vegetativer Merkmale möglich war, sollte dies erwähnt werden.

Die faunistische Bestandsbeschreibung beruht auf einer Potenzialabschätzung anhand der vorgefundenen Habitateinheiten. Auf Seite 18 des Umweltberichtes ist erwähnt, dass ein zusätzlicher Gutachterbedarf nicht gesehen wird.

Diesem Vorgehen kann aufgrund der Lage und vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens zwar grundsätzlich zugestimmt werden, jedoch sehen wir hier hinsichtlich

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Gießen

Telefon 0641 9390-0
Fax 0641 33448
E-Mail info@kgi.de
Internet www.kgi.de

Konten der Kreiskasse Gießen
Sparkasse Gießen IBAN DE34 5135 0025 0200 5033 67
Volksbank Mittelhessen IBAN DE74 5139 0000 0000 1068 01



26.02.2024
VII-360/301/10.07/24-0101

der Nachvollziehbarkeit der Methodik noch Nachbesserungsbedarf. So geht aus den Unterlagen derzeit nicht hervor, auf welcher Grundlage die Ermittlung des potenziellen Art Spektrums (Verbreitungsgebiete, Vorkommenshinweise, Daten Dritter u. ä.) bzw. dessen Abschichtung erfolgte. Die Ergebnisliste mit 13 Arten (Brutvögel) erscheint in diesem Zusammenhang sehr kurz. Da Potenzialabschätzungen grundsätzlich mit einem gewissen Maß an Unsicherheiten verbunden sind, wäre im Sinne der Rechtssicherheit eine worst-case-Annahme zu treffen. Aussagekräftige und vergleichbare Ergebnisse sind nur durch standardisiertes Vorgehen (vgl. Albrecht et al 2014) möglich, wobei Anpassungen des Untersuchungsumfangs je nach Art des Eingriffs vereinbart werden können.

Aufgrund der Höhe der baulichen Anlagen von max. 6,5 m und dem potenziellen Vorkommen der Feldlerche im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen, wäre hier zusätzlich der Wirkfaktor „Kulissenwirkung“ zu betrachten. Zwar beschreibt der Umweltbericht richtigerweise, dass durch Gehölze und Bestandsgebäude bereits Vorbelastungen existieren, jedoch sollte dargelegt werden, inwieweit sich eine zusätzliche Bebauung auf die Habitatausstattung auswirkt und ob im Zusammenwirken mit dem direkten Flächenentzug ggf. CEF-Maßnahmen erforderlich sind. Anders als beim Störungsverbot ist das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auch bereits bei Beeinträchtigung einer einzigen Fortpflanzungsstätte einschlägig. Die Argumentation, dass weitere freie Flächen zur Verfügung stehen, kann dabei nicht herangezogen werden. Vielmehr ist aufgrund der geringen Habitatverfügbarkeit in der Feldflur davon auszugehen, dass alle verfügbaren Reviere auch besetzt sind, sodass ein Ausweichen ohne Aufwertung des Lebensraumes nicht möglich ist. Der Erhaltungszustand der Feldlerche wird in der Fortschreibung der Roten Liste der Brutvögel Hessens mittlerweile als ungünstig-schlecht bewertet bei gleichzeitig stark rückläufigem Kurztrend (Kreuziger et al. 2023).

Auch werden durch die Abschichtung der Artgruppe der Fledermäuse unserer Auffassung nach nicht alle potenziellen Wirkfaktoren und -pfade abschließend berücksichtigt. So sind durch Daten Dritter z. B. die Zwergfledermaus sowie das Braune Langohr in der weiteren Umgebung festgestellt worden, mit Vorkommen weiterer Arten in der Umgebung ist zu rechnen. Südlich des beplanten Gebietes im Auenbereich des Riedbachs schließen sich feuchtegeprägte Grünlandflächen an, die durch strukturgebende Elemente wie Gehölzinseln, Gärten oder Streuobstbestände mit den weiter südlich liegenden Stadtwaldflächen verbunden sind. Nördlich der beplanten Fläche befindet sich zudem ein zum Winterquartier umfunktionaler ehemaliger Hochwasserbehälter. Fledermäuse nutzen für den Wechsel zwischen Sommer-/Winterquartier/Nahrungshabitat bekanntermaßen Leitstrukturen wie Bäume, Hecken aber auch Gebäude, daher ist es aus unserer Sicht erforderlich die Auswirkungen der geplanten Bebauung auch in Bezug auf den Wirkfaktor „Barrierewirkung“ (sowohl durch

¹ Kreuziger, J., Korn, M., Stobig, S. & Eichler, L., Georgiev, K., Wichmann, L., Thom, S. (2023): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 11. Fassung, Stand Dezember 2021. – Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz & Staatliche Vogelschutzwarte Hessen, Echzell, Gießen.

die Bebauung als auch durch Licht) zu betrachten. Sofern einer möglichen Barrierewirkung nicht durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Rechnung getragen werden kann, kann dies auch unter Anwendung eines angemessenen Korrekturabschlags nach Anlage 2, Ziffer 2.2.2 der Kompensationsverordnung des Landes Hessens erfolgen.

Die geplante Heckenpflanzung sollte, um den Vorgaben der Kompensationsverordnung zu entsprechen (siehe Beschreibung SNT 02.400), mindestens dreireihig ausgeführt werden. Gemäß Ziffer III 1.5. der Plankarte ist hier lediglich eine zweireihige Pflanzung vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen,

A. Fett
Andreas Fett

**Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
- FD 72 - Naturschutz
Stellungnahme – Eingang 26.02.2024**

Beschlussempfehlung:

zu 1: Der Anregung wird entsprochen; der Umweltbericht wird demgemäß ergänzt.

zu 2: Den Anregungen wird entsprochen:

In Ergänzung der faunistischen Bestandsbeschreibung im Umweltbericht, erfolgt im Frühjahr/ Frühsommer 2024 (nicht zuletzt aus Gründen einer hinreichenden Rechtssicherheit) ein fachgutachterliche eine 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.

zu 3: Der Anregung wird entsprochen; die Festsetzung wird entsprechend modifiziert.