

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

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

V o r l a g e

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Lauter

Bebauungsplan "Kindertagesstätte Lauter"

**hier: - Abwägung der im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
vorgelegten Stellungnahmen gemäß § 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 – 24) 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 (-> Ergänzung Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht, geringfügige Veränderung der Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB, Hinweis zum Ausgleich der Eingriffswirkungen auf stadteigenen Grundstücken (Ökokonto)). Der demgemäß überarbeitete Bebauungsplan wird in der Fassung 07/2024 als Entwurf beschlossen sowie die Begründung und der Umweltbericht dazu
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplanes (07/2024) 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 02.05.2024 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Lauter“ im Stadtteil Lauter 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 einer (voraussichtlich dreigruppigen) Kindertagesstätte im Stadtteil Lauter mit den erforderlichen Freiflächen sowie im direkten Funktions- und Nutzungszusammenhang mit dem Dorfgemeinschaftshaus (Lautertalhalle) geschaffen werden.

Das Gebiet des kleinflächigen Bebauungsplanes und der Änderung des FNP liegt südlich der Ortslage von Lauter sowie südlich des Bachlaufes der Lauter und schließt unmittelbar östlich des Sportplatzgeländes an:

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 9.288 m² die beiden Flurstücke 37/2 und 37/6 in der Flur 7 der Gemarkung Lauter.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes (und der Flächennutzungs-planänderung) erfolgte im Mai / Juni 2024 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Im Vorfeld der Standortwahl erfolgte eine fundierte Prüfung, ob andere Standortoptionen für den Kita-Neubau mit einem geringeren Konfliktpotenzial im Stadtteil Lauter vorhanden sind oder ausgeschlossen werden können. Es wurden insgesamt 6 grundsätzlich denkbare Alternativstandorte im Hinblick auf eine Realisierbarkeit untersucht.

Auf Grundlage der Standortdiskussion und -prüfung haben sich der Magistrat, die IG Lauter als auch das Oberhess. Diakoniezentrum (als Träger der Kindertagesstätte) sehr frühzeitig dafür ausgesprochen, den Standort am Dorfgemeinschaftshaus; der Lautertalhalle, weiter zu verfolgen. Dies insbesondere aufgrund der verfolgten Funktionsverbindung zwischen Kita und Lautertalhalle.

Die Unterlagen zur Standortprüfung und ein erstellter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Standort östlich der Lautertalhalle wurden im Frühjahr 2023 dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 31) zur Vorabprüfung vorgelegt.

Da im Ergebnis dessen sowohl vom Dez. Bauleitplanung als auch dem Dez. Regionalplanung der Standort 3 im Osten von Lauter deutlich günstiger beurteilt wurde, erfolgte im Sommer 2023 ein umfangreiches Gespräch, um die Ergebnisse der Standortprüfung sowie die Gründe der Standortwahl der Stadt Laubach intensiv zu erläutern und zu diskutieren.

Ein anschließend erstelltes Raumkonzept für die künftige Kindertagesstätte dokumentiert die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit einer Funktionsverbindung mit dem Dorfgemeinschaftshaus durch die Mitnutzung von Räumlichkeiten für z.B. Turnen, der Küche oder auch der vorhandenen Parkplätze.

Durch die konzipierte unmittelbare bauliche und funktionale Verbindung zum Bestandsgebäude unter Nutzung der bestehenden (!) Zuwegung zur Parkplatzfläche und den Eingangsbereichen sowie mit der Freihaltung der östlichen angrenzenden Grünlandflächen durch die Festsetzung einer Grünfläche (Zweckbestimmung Kinderspielplatz) wurde dargelegt, dass die mutmaßlich entgegenstehenden Zielsetzungen und Darstellung des Regionalplaners Mittelhessen (s. Pkt. 2.3) nicht oder nur marginal betroffen sind. Auf die diesbezüglichen Ergebnisse eines neuerlichen Abstimmungsgesprächs am 26.02.2024 ist an dieser Stelle hinzuweisen.

Mit der nunmehr positiven Standortbeurteilung seitens der oberen Landesplanungsbehörde (Stellungnahme vom 05.07.2024) kann davon ausgegangen werden, dass die Gesprächsergebnisse und die Ergebnisse der Standortprüfung im Grundsatz nachvollzogen werden.

Die Standortprüfung (als Anlage zur Begründung) wird u.a. durch Angabe der regionalplanerischen Ausweisung und einer grundsätzlichen Flächenverfügbarkeit ergänzt.

Auf die notwendige und ausdrücklich beabsichtigte Funktionsverbindung zwischen der neuen Kita und der bestehenden Lautertalhalle (Dorfgemeinschaftshaus) mit den Räumlichkeiten und der Ausstattung sowie den vorhandenen Sportplatz- und sonstigen Freiflächen und der vorhandenen Parkplätze - als maßgeblicher Standortfaktor – wird abermals hingewiesen.

Seitens der OVAG (Wasserwerk Inheiden sowie Abt. Wasser, Friedberg) wird auf eine Trinkwasserfernleitung hingewiesen, die das Plangebiet im Nordwesten tangiert. In der Entwurfsfassung erfolgt die ergänzende Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche: Eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit zugunsten der OVAG besteht bereits.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt eine Änderung der Entwicklungszielsetzung für die grabenbegleitende Entwicklungsfläche am Nordrand.

Sofern Gehölz-/ Habitatstrukturen am südöstlichen Plangebietsrand im Zusammenhang mit der Spielplatznutzung entfallen, ist dafür (gemäß der ergänzten Festsetzung III 1.4.3) ein entsprechender Ausgleich vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderung wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht überarbeitet; der ermittelte Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Ökokontoführung über die Stadtwaldstiftung Laubach abgegolten. Ein diesbezüglicher Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt.

Gemäß der Beurteilung seitens der Fachbehörden ist das Gesamtareal aus Sicht des Grundwasserschutzes als äußerst sensibel einzustufen. Aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen ist daher geboten, die Grundvoraussetzungen für die Umsetzbarkeit der Planung

(einschließlich der Maßnahmen zur Gebietserschließung) hydrogeologisch zu prüfen und zu beurteilen.

Unter umfassender Berücksichtigung der Bestimmungen der Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet sowie insbesondere der Verbotstatbestände im Bereich der Schutzzone III A ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan umsetzbar ist.

Daher erfolgt, gemäß telefonischer Vorabstimmung mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (Frau Brück), eine hydrogeologische Prüfung bezüglich den fachlichen/ fachrechtlichen Rahmenbedingungen sinnvollerweise im Rahmen und auf Grundlage der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung. Im Zuge dessen erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit der Fachbehörde.

Entsprechendes gilt für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung von Schmutz- bzw. Niederschlagswasser.

Seitens der Öffentlichkeit / Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen wird die vorstehende Beschlussfassung empfohlen; um Zustimmung wird gebeten.

In Vertretung:

Björn Erik Ruppel
1. Stadtrat

Anlagen:

- Beschlussempfehlung (S. 1-24) / Abwägung
- Bebauungsplan „Kindertagesstätte Lauter“
- Übersichtskarten, ohne Maßstab (Lage und Abgrenzung des Plangebietes)