

# Bauleitplanung der Stadt



- Stt. Lauter -

## Bebauungsplan „Kindertagesstätte Lauter“

Begründung, Teil 1:  
- Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen  
des Bebauungsplanes -

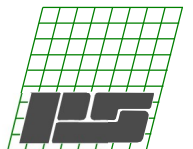
Fassung zur Satzung,  
01/ 2025

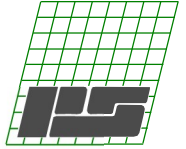
Planstand:

Begründung, Fassung zur SATZUNG, Januar 2025  
Bearbeiter: M. Rück

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

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## **Inhalt**

### **1 Veranlassung, Zielsetzung**

### **2 Vorgaben, Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

#### **2.2 Standortwahl/ -alternativen**

#### **2.3 Regionalplan Mittelhessen / Flächennutzungsplan**

#### **2.4 Schutzgebiete**

#### **2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

#### **2.6 Verkehrliche Anbindung**

### **3 Verfahren**

### **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche (Baugrenze)**

#### **4.3 Verkehrsflächen**

#### **4.4 Öffentliche Grünfläche**

#### **4.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze**

#### **4.6 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche, Leitungstrassen**

#### **4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift (Einfriedung)**

### **5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**

#### **5.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes**

#### **5.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **5.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz**

#### **5.4 Immissionsschutz**

#### **5.5 Erneuerbare Energien**

### **6 Bodenordnung**

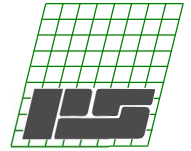
### **7 Flächenbilanz**

### **8 Hinweise**

#### **Anlagen:**

- Teil 2: Umweltbericht mit Bestandskarte
- Artenschutzrechtlicher Facheitrag (PlanÖ GmbH Biebertal, 10/2022 / aktualisiert 09/2024)
- „Kindergarten Lauter – Prüfung Standortvarianten 1-6“ (Stadt Laubach 02/ 2022 u. 09/2024)

- Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)



## 1. Veranlassung, Zielsetzung

Nach der Bedarfsplanung bezüglich der Kinderbetreuungsplätze<sup>1</sup> im gesamten Gebiet der Stadt Laubach besteht ein Defizit an Betreuungsplätzen, insbesondere im U3-Bereich.

Aktuell ist daher ein Ersatzneubau der Kita Lauter mit einer Erweiterung um zwei U3-Gruppen beabsichtigt.

Die bestehende Kindertagesstätte im Stadtteil Lauter ist im ehemaligen Schulgebäude von Lauter untergebracht, das 1994 zu einer zweigruppigen Einrichtung umgebaut wurde und seit 1996 eingruppig geführt wird. In Trägerschaft der Oberhessischen Diakonie werden zurzeit bis zu maximal 25 Kinder mit einem Aufnahmealter von 18 Monaten betreut; dabei stehen drei Räume zur Verfügung, wovon ein Raum als Bewegungsraum genutzt wird. Das Außenspielgelände ist über eine Treppe zu erreichen.

Eine funktionale und bauliche Erweiterung ist im Bestandsgebäude nicht möglich.

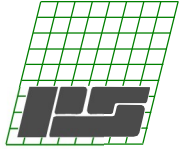
Im Ergebnis einer Prüfung von verschiedenen Standortoptionen in Lauter sowie verschiedenen Vorabstimmungen mit den Fachdezernaten Regionalplanung und Bauleitplanung beim Regierungspräsidium Gießen (vgl. Pkt. 2.2) wird seitens der Bauherrschaft und dem späteren Träger der Einrichtung (Oberhessische Diakonie) sowie der Stadt Laubach am Standort in unmittelbarer Nachbarschaft und in Funktionsverbindung mit der Lautertalhalle festgehalten.

Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach in ihrer Sitzung am 02.05.2024 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Lauter und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB beschlossen.

Zielsetzung ist die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle / Kindertagesstätte“.

---

<sup>1</sup> Bedarfsplan 2023 Laubach, Sachstandsbericht 01.06.2023



## **2. Vorgaben, Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Planbereich liegt südlich des Stadtteiles Lauter sowie südlich des Bachlaufes der Lauter und schließlich unmittelbar östlich des Sportplatzgeländes an.

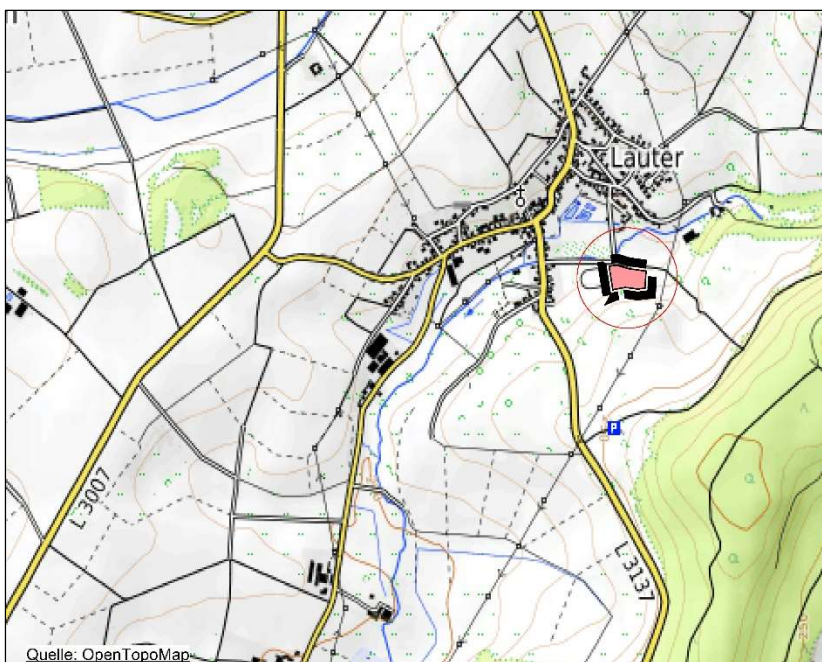
Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 9.288 m<sup>2</sup> die beiden Flurstücke 37/2 und 37/6 in der Flur 7 der Gemarkung Lauter.

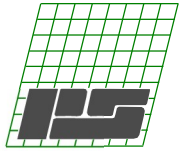
Um den notwendigen und beabsichtigten Funktionszusammenhang zwischen der Lautertalhalle mit den Parkplatzflächen und der künftigen Kindertagesstätte zu dokumentieren und bauplanungsrechtliche zu sichern, wird das demgemäß baulich genutzte Flurstück 37/2 vollständig in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen.

Im Westen grenzt das Sportplatzgelände des TSV Lauter, im Süden und Osten waldartig bestockte Flächen (Flst 49/4) an. Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich liegen schließen sich, getrennt durch die Wegeparzellen 317/3 (befestigter Erschließungsweg „An der Lauter“) und 90/2, entsprechend genutzte Kleingartenbereiche sowie Wiesenflächen mit einem Entwässerungsgaben an.

#### **Übersichtskarten:**

##### **Lage und Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)**





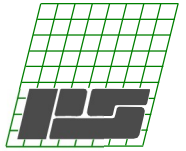
## 2.2 Standortwahl/ -alternativen

Der Standort der künftigen Kindertagesstätte liegt deutlich außerhalb der bebauten Siedlungslage von Lauter ohne Anschluss an die bebaute Ortslage.

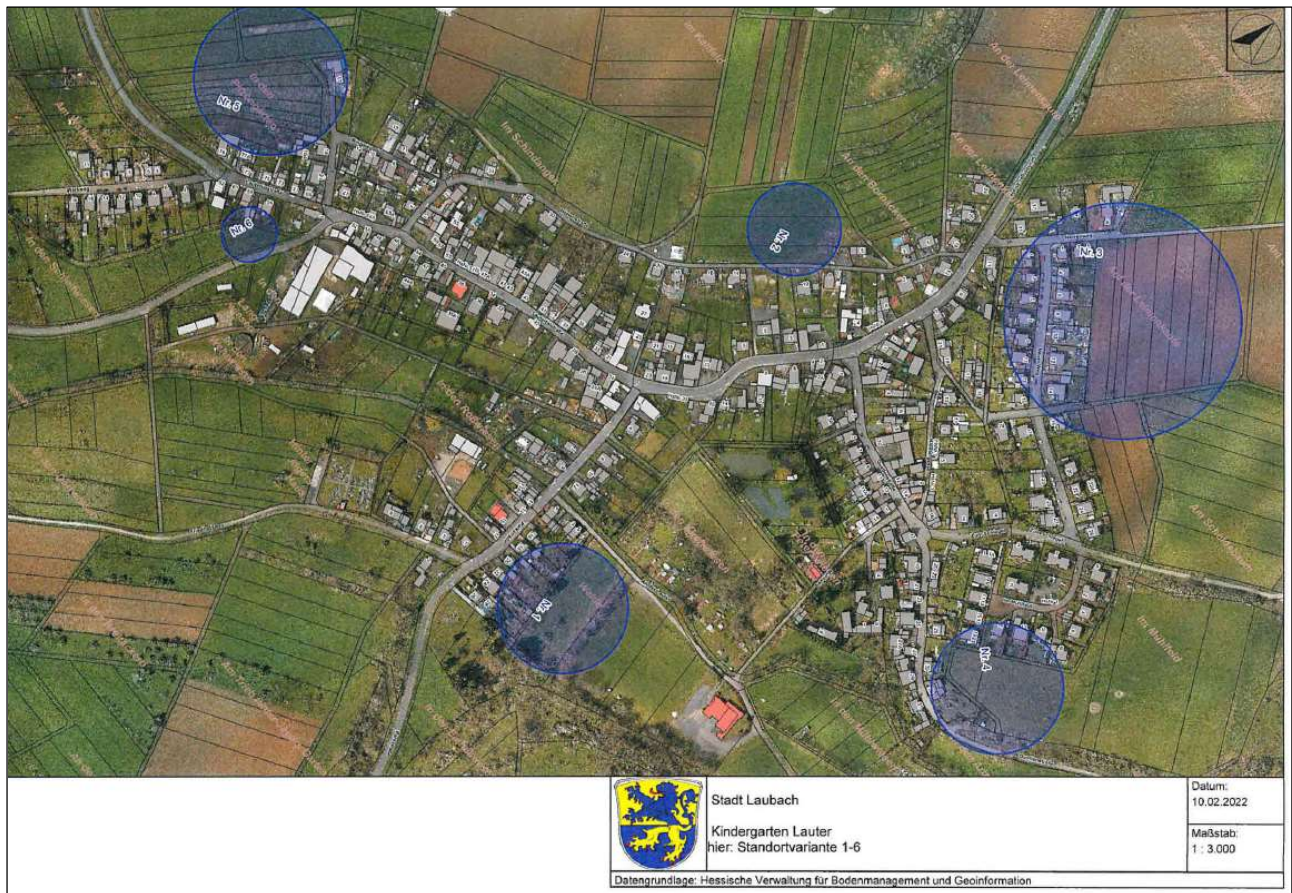
Nach dem Regionalplan Mittelhessen liegt das bislang nicht bebaute Flurstück 37/6 im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutzgebiet.

Direkt nördlich angrenzend verläuft die Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lauter (zugleich Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz im Regionalplan). Der Verlauf der Lauter weiter im Nordwesten ist als FFH-Gebiet ausgewiesen.

Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Flächenrestriktionen sowie der damit einhergehenden regionalplanerischen und fachrechtlichen Bestimmungen, bedurfte und bedarf es einer fundierten Prüfung, ob andere Standortoptionen für den Kita-Neubau mit einem geringeren Konfliktpotenzial im Stadtteil Lauter vorhanden sind oder ausgeschlossen werden können.



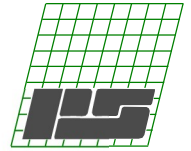
Es wurden insgesamt 6 grundsätzlich denkbare Alternativstandorte im Hinblick auf eine Realisierbarkeit untersucht<sup>2</sup>.



Dabei liegen alle Standortoptionen aufgrund der mehr oder minder geschlossen Bebauung entlang der Straßenzüge sowie aufgrund der topographischen Situation alle am Rand bzw. außerhalb der bebauten Ortslage. Damit liegen alle beurteilten Standorte außerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand, d.h. alle Standorte sind in den ausgewiesenen Vorgehaltsgebieten – bzw. zum Teil im Vorranggebiet für Landwirtschaft zu verorten (wodurch bezüglich aller Standorten ein ähnlicher Zielkonflikt mit den Darstellungen und Ausweisungen des RPM besteht).

Darüber hinaus war und ist, neben Fragen zur erforderlichen Flächengröße und der infrastrukturellen Erschließung bzw. Erschließbarkeit insbesondere die Verfügbarkeit der jeweiligen Fläche aus eigentumsrechtlicher Sicht ein maßgebliches Beurteilungskriterium. Mit allen privaten Grundstückseigentümern wurden daher Gespräche bezüglich einer grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft geführt. Im Ergebnis dessen haben lediglich die Grundstückseigentümer im Bereich des potenziellen Standortes Nr. 3 im östlichen Anschluss an die Ortslage („Auf der Leimenkaute“) eine grundsätzliche

<sup>2</sup> „Kindergarten Lauter – Prüfung Standortvarianten 1-6“, Stadt Laubach 02/ 2022 und 07/ 2024



Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Die Fläche südlich des verlängerten „Herrenweges“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt; aufgrund der geringen Größe der Gesamfläche soll der so dokumentierten Zielsetzung Rechnung getragen werden und die Fläche mittelfristig einer wohnbaulichen Entwicklung, d.h. der Bereitstellung einiger Wohnbaugrundstücke vorbehalten bleiben.

Auf Grundlage der Standortdiskussion und -prüfung haben sich der Magistrat, die AG Lauter als auch das Diakoniezentrum dafür ausgesprochen, den Standort am Dorfgemeinschaftshaus/ der Lautertalhalle weiter zu verfolgen. Die Standortprüfung ist der Begründung in der Anlage beigelegt.

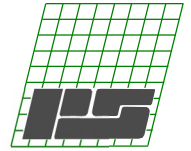
Die Unterlagen zur Standortprüfung und ein zwischenzeitlich erstellter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Standort östlich der Lautertalhalle wurden im Frühjahr 2023 dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 31) zur Vorabprüfung vorgelegt.

Da im Ergebnis dessen sowohl vom Dez. Bauleitplanung als auch dem Dez. Regionalplanung der Standort 3 im Osten von Lauter deutlich günstiger beurteilt wurden, 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 Abstimmungsgespräches am 26.02.2024 ist an dieser Stelle hinzuweisen.

Zu den beiden angeführten Gesprächsterminen liegt jeweils kein Protokoll oder Vermerk vor, so dass die Gesprächsergebnisse nicht explizit dokumentiert sind.

Im Ergebnis der erfolgten Abstimmungen sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB führt die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen mit Schreiben vom 05.07.2024 aus: „Aufgrund der fehlenden Alternativen im VRG *Siedlung Bestand* sowie in den VBG für Landwirtschaft am Rande der Ortslage, dem Funktions- und Nutzungszusammenhang mit dem Dorfgemeinschaftshaus (die Räumlichkeiten des angrenzenden Dorfgemeinschaftshauses, der



Sportplatz sowie der bereits bestehende Parkplatz können mitgenutzt werden) und der Tatsache, dass es hierdurch nur eingeschränkt zu einer weiteren Flächenversiegelung kommt, kann die Planung im Ergebnis als an das Ziel 5.2-4 des RPM 2010 angepasst beurteilt werden.

Aufgrund der relativ geringen neuen Flächeninanspruchnahme sowie der Festsetzung des östlichen Teils des Plangebietes im Umfang von ca. 0,3 ha als öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) kann davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht geeignet ist, die Funktion des VBG für Natur und Landschaft sowie des VBG für den Grundwasserschutz erheblich zu beeinträchtigen“.

Mit der insofern positiven Standortbeurteilung seitens der oberen Landesplanungsbehörde kann davon ausgegangen werden, dass die Gesprächsergebnisse und die Ergebnisse der Standortprüfung im Grundsatz nachvollzogen werden.

Die Standortprüfung (als Anlage zur Begründung) wird/ wurde 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** - soll auch an dieser Stelle abermals hingewiesen werden.

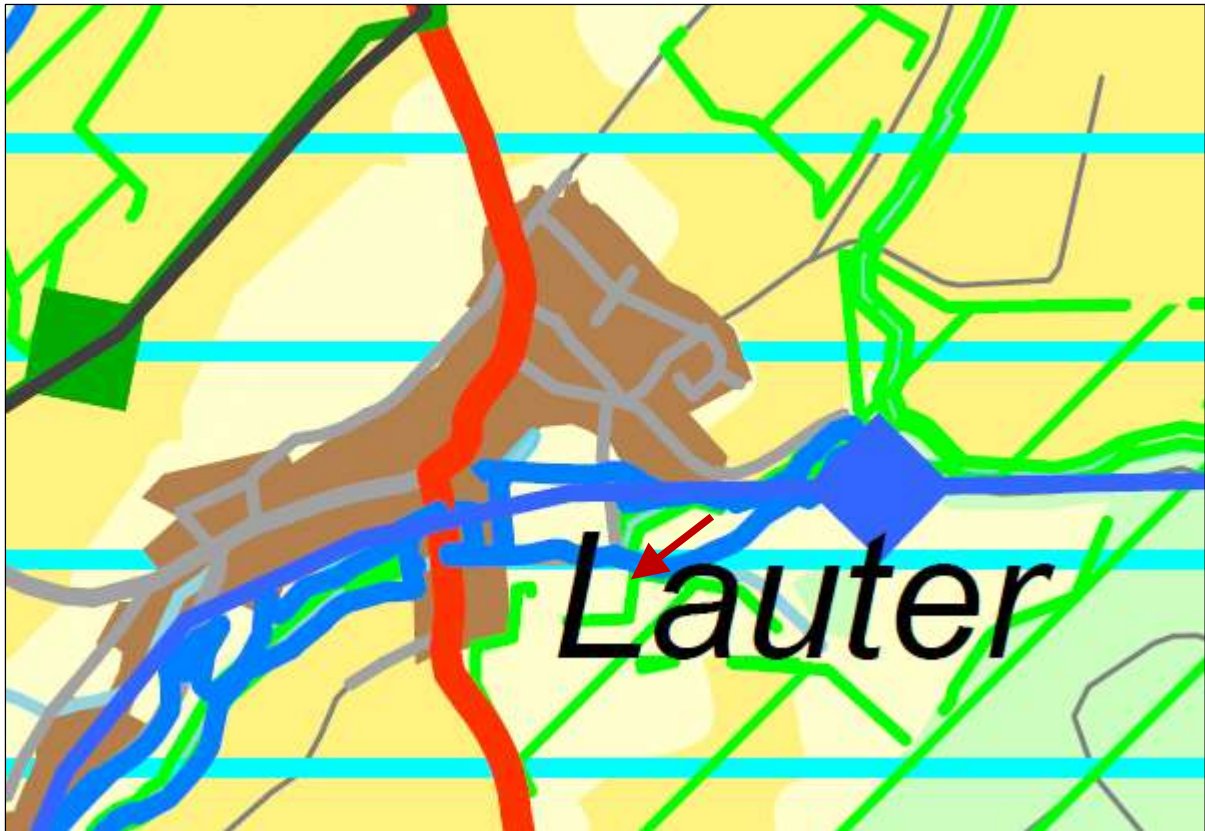
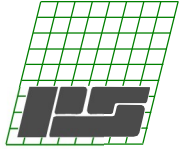
Für die städtische Fläche am DGH sprechen unter anderem:

1. Die vorhandene Erschließung (Kanal-/Wasserleitungen) liegen am Dorfgemeinschaftshaus.
2. Ein neuer Parkplatz (Versiegelung) entfällt; der vorhandene Parkplatz reicht aus.
3. Sowohl die Räumlichkeiten (mit Ausstattung) der Mehrzweckhalle als auch der dortige Sportplatz können genutzt werden.
4. Ruhige Lage (kein Straßenverkehr, keine Gefährdung, keine Probleme mit Nachbarn)

### **2.3 Regionalplan Mittelhessen / Flächennutzungsplan**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen; die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) festgelegt.

Die in Rede stehende Fläche (Flurstücke 37/2 und 37/6) ist im Regionalplan (ebenso wie die westlich angrenzenden Sportflächen) als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*, überlagert mit einem *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* und (soweit erkennbar) einem *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* dargestellt.



Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)  
(Auszug, ohne Maßstab)

Ausgehend von der Bebauung entlang der Parkstraße im Westen, ist der Bereich in Richtung Osten genutzt als private Grünfläche (Hühnerhaltung), Sportplatzgelände, Standort der Lautertalhalle mit Parkplatzfläche und die durch die Stadt Laubach verpachtete Weidefläche (Flst. 37/6).

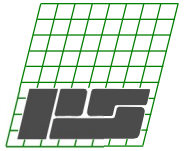
Da hier in Rede stehende Plangebiet steht insgesamt im Eigentum der Stadt und ist unmittelbar verfügbar.

Nach dem Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010 soll in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

In den Vorranggebieten stehen (wie unter Pkt. 2.2 ausgeführt) keine sinnvollen und verfügbaren Flächen für die notwendige Kita-Neuerrichtung zur Verfügung.

Daher muss, auch wenn kein direkter Anschluss an die bebaute Ortslage gegeben ist, nach der Zielsetzung die Eigenentwicklung (hier die Neuerrichtung der Kita) zu Lasten des *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft*, erfolgen.

Mit einer Fläche von lediglich ca. 4.600 m<sup>2</sup> des Flurstückes 37/6, wovon maximal nur 1.100 m<sup>2</sup> für eine bauliche Nutzung in Anspruch zu nehmen ist, während die verbleibende Fläche des Flurstückes



als (unbebaute) Grünfläche beibehalten wird, erfolgt keine relevante Beeinträchtigung der Zielsetzung des *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft*. Eine landwirtschaftliche Nutzung hat bislang nur sehr eingeschränkt und in bescheidenem Maße stattgefunden. Mit der nunmehr beabsichtigten Planung sind maßgebliche Beeinträchtigungen des Landwirtschaftsbetriebes nicht gegeben.

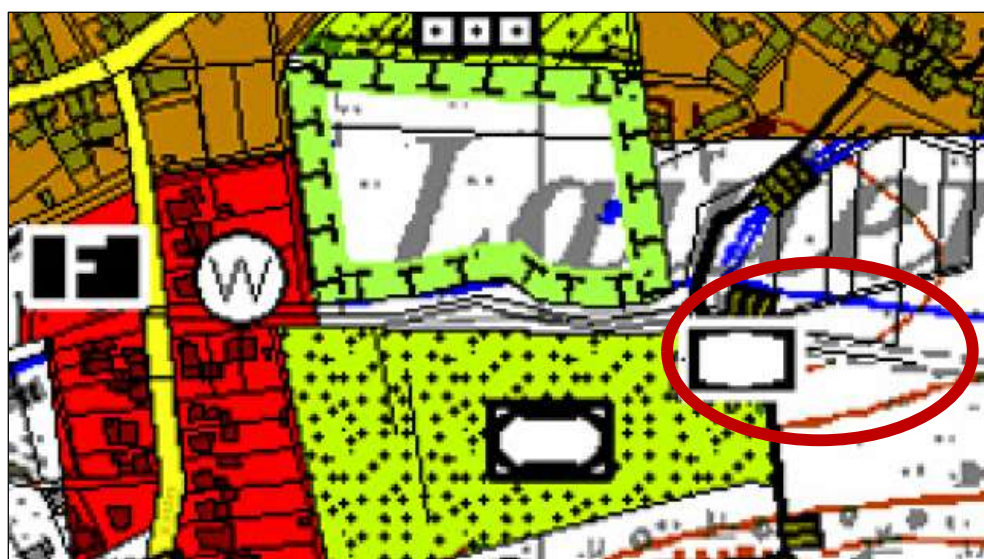
Das Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes, der notwendigen Abstandswahrung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Vor diesem Hintergrund, sowie unter argumentativem Verweis auf die notwendigen besonderen Standortvoraussetzungen und das besondere Gemeinwohlinteresse, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden kann und die Bestimmung des § 1 (4) BauGB hinreichend beachtet ist.

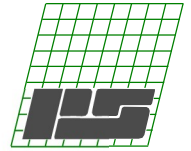
Auf die Ausführungen unter Pkt. 2.2. sowie die Standortprüfung in der Anlage zur vorliegenden Begründung wird ergänzend hingewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Laubach aus dem Jahr 1995/ 2007 stellt die Fläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar, die Lautertalhalle ist durch Symbol als ein(e) sozialen und kulturellen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung („Gemeinbedarf“) gekennzeichnet.

Gemäß der Bestimmung des § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher wird der wirksame Flächennutzungsplan im entsprechenden Teilbereich im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.



(Auszug, ohne Maßstab)



## 2.4 Schutzgebiete

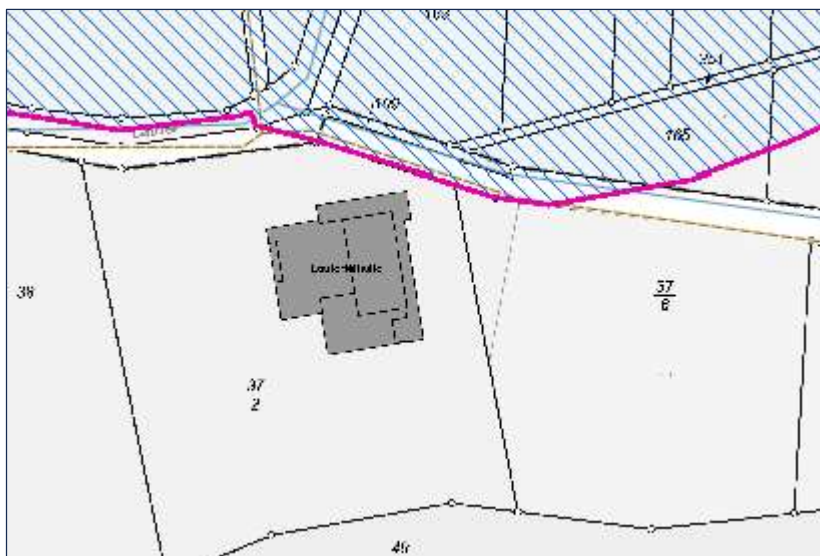
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht direkt betroffen.

Bis in die Nähe des Plangebiets reicht das FFH-Gebiet Nr. 5419-304 „Lauter bei Laubach“. Der Schutz beschränkt sich in Nähe der Planung auf die Gewässerparzelle und die dort vertretenen Lebensräume. Als einzige Zielarten werden Groppe und Bachneunauge genannt. Einwirkungen durch die Planung lassen sich ausschließen, umso mehr als das Gewässer vom Plangebiet durch einen asphaltierte Anliegerweg getrennt ist.

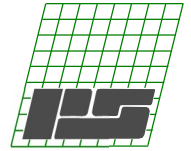
Von Süden her reicht bis ca. 100 m ein Ausläufer des EU-Vogelschutzgebiets (VSG) 5421- 401 „Vogelschutzgebiet Vogelsberg“ an das Plangebiet heran. Schutzgegenstand sind hier die in der Verordnung aufgeführten Vogelarten. Diesbezüglich ergeben sich gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung keine nennenswerten Berührungspunkte und keine Konflikte mit den Schutzzielen

Das Flurstück 37/6 grenzt im Nordwesten an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lauter; die Wegeparzelle (Flst. 90/2) liegt mit einem Teilabschnitt innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Mit der bestehenden (!) Zufahrt nordwestlich der Lautertalhalle sowie des östlich davon konsequent und durchgängig festgesetzten Zufahrtverbotes (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) ergibt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch keinerlei Konfliktsituation mit dem

Überschwemmungsgebiet.



**Auszug: Geoportal Hessen**



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für das WSG-Gewinnungsgebiet Lauter-Wetterfeld.

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.09.1979 (StAnz.: 43/1979 S. 2061), geändert durch Verordnung vom 08.02.2007, sind zu beachten.

## **2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Mittelhessen soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

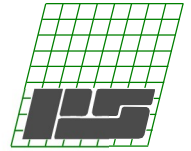
Wie angeführt sind im Ortsbereich bzw. in den Randbereichen keine sinnvollen, erschlossenen sowie gleichzeitig verfügbare Flächen vorhanden.

Mit der vorliegend verfolgten direkten funktionalen und infrastrukturellen Anbindung an die Lautertalhalle ergibt sich eine gewisse Verdichtung, zugleich aber auch (z.B. durch einen Verzicht auf neue Parkplatz- und Erschließungsflächen sowie eine integriertes Raumkonzept) ein wesentlicher Beitrag zur Flächeneinsparung und zur Minimierung von Eingriffswirkungen in den Boden, Natur und Landschaft.

Eine Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein notwendiges Minimum begrenzt (vgl. Pkt. 4 ff.).

## **2.6 Verkehrliche Anbindung**

An der verkehrlichen Anbindung der Lautertalhalle und der späteren Kindertagesstätte ändert sich im Grundsatz nichts. Ausgehend von der Parkstraße im Westen ist der Standort über den befestigten Fahrweg „An der Lauter“ in einer Entfernung von ca. 230 m zu erreichen.



Unmittelbar im nordwestlichen Bereich des Sportplatzes (Flurstück 39) und in etwa auf halber Strecke besteht, bei einer grundsätzlich guten beidseitigen Einsehbarkeit der Verkehrsfläche, eine Ausweichstelle, die einen Begegnungsverkehr ermöglicht.

Ob der gleichsam befestigte „Mühlweg“, der aus der Altortslage/ aus Richtung Norden bis zur Lautertalhalle verläuft, ebenfalls als verkehrliche Zuwegung fungieren kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Mit der nächstliegenden Bushaltestelle direkt im Anbindungsbereich „An der Lauter“ an die Parkstraße sowie im direkten Ortskern ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.

### **3 Verfahren**

Wie vorstehend angeführt, liegt der Standort der künftigen Kindertagesstätte außerhalb der geschlossenen bebauten Ortslage von Röhthges.

Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB sowie der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

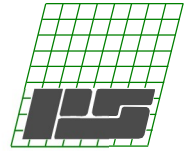
Da der Flächennutzungsplan der Stadt Laubach für den Bereich des Plangebietes bislang überwiegend *Fläche für Landwirtschaft* darstellt, erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine entsprechende teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit Datum vom 02.05.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Lauter“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich u.a. zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung / des Umweltberichtes zu äußern:

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte eine Änderung der Entwicklungszielsetzung für die grabenbegleitenden Entwicklungsfläche am Nordrand (vgl. Pkt. 4.6).

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 wurde auch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht überarbeitet; der ermittelte Kompensationsbedarf wird im Rahmen der städtischen Ökokontoführung abgegolten (s. Pkt. 5.1). Ein diesbezüglicher Hinweis wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzend angeführt.

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 grundsätzlich davon auszugehen, dass der Bebauungsplan umsetzbar ist. Daher erfolgt, gemäß konkreter Vorabstimmung mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Gießen, 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.

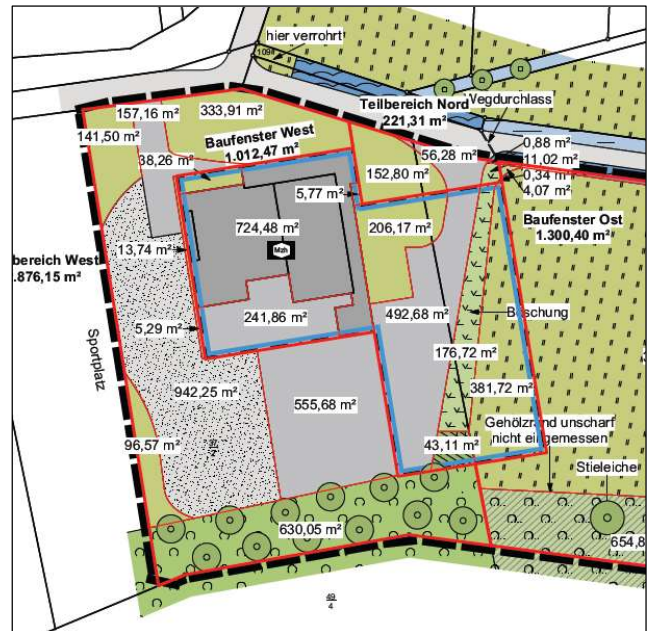
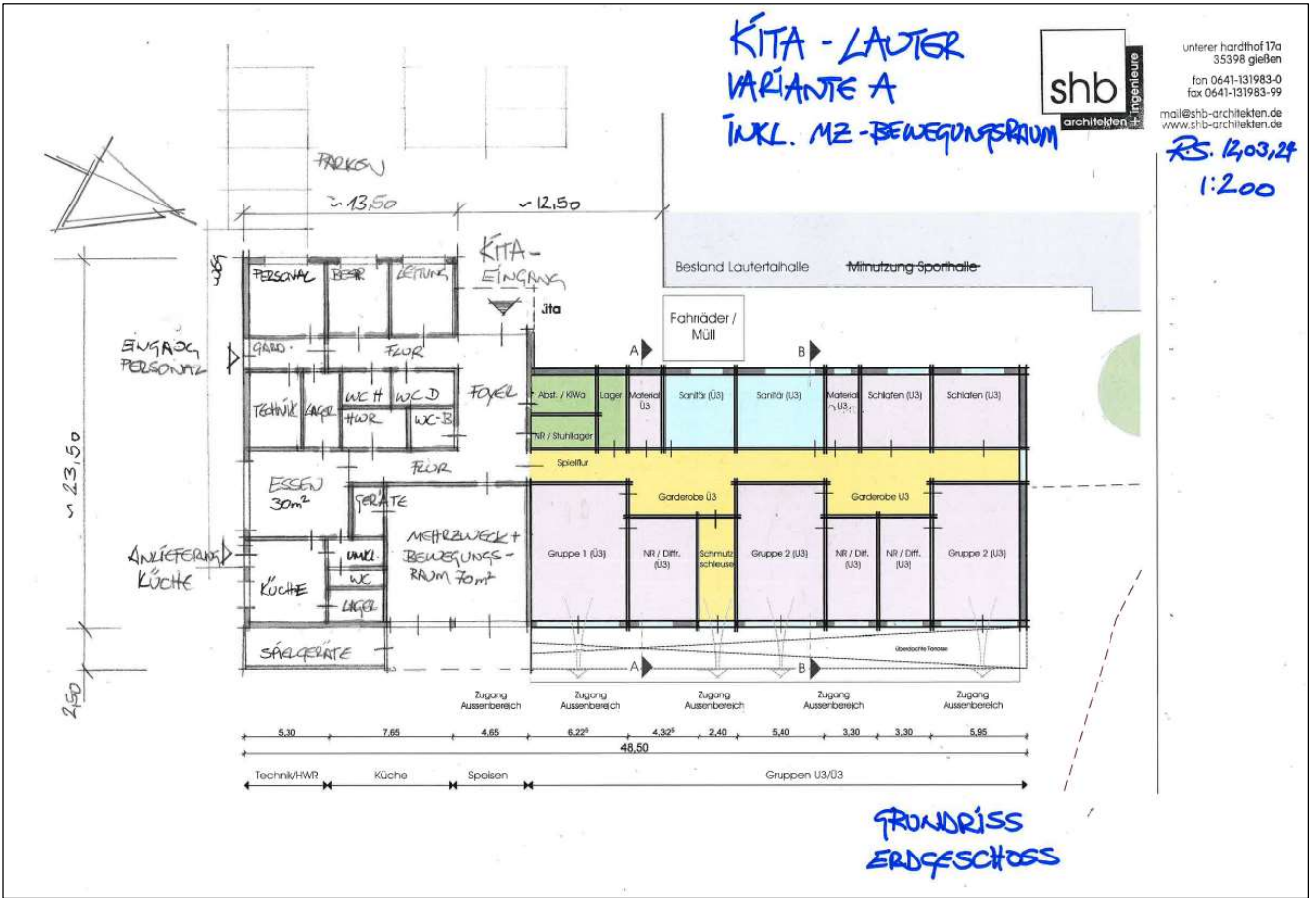
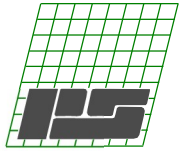
Entsprechendes gilt für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung von Schmutz- bzw. Niederschlagswasser.

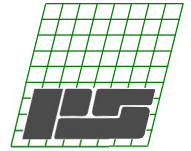
#### **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei orientiert sich der Bebauungsplan ausdrücklich an den Anforderungen einer flächensparenden und unmittelbaren „Anbindung“ an die bestehende Lautertalhalle, die sich aus den vorstehend skizzierten Flächenrestriktionen ergeben (vgl. Pkt. 2.3), sowie natürlich am vorgesehenen Raumkonzept bzw. dem nachfolgend dargestellten Grundriss des künftigen Kita-Gebäudes.

Vor diesem Hintergrund und der sehr eng definierten städtebaulichen Zielsetzung (Kindertagesstätte in funktionaler Verbindung mit dem Dorfgemeinschaftshaus) kann sich der Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB zugleich auf ein zur Erreichung dessen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen beschränken.





#### 4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Gemäß der planungsrechtlichen Situation und der diesbezüglichen Zielsetzung erfolgt für den zukünftigen Standort der Kindertagesstätte und des Dorfgemeinschaftshauses die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) 5 BauGB.

Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig; eine exakte Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch nicht erreichen.

Dies ist nur durch eine Festsetzung nach Nr. 5 möglich, wobei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und im kommunalen Abwägungsprozess besonders gewichtet werden können.

Insbesondere auf Grund der standörtlichen Rahmenbedingungen (s.o.) und der notwendigen und beabsichtigten funktionalen Verbindung zwischen der bestehenden Lautertalhalle/ dem Dorfgemeinschaftshaus und der künftigen Kindertagesstätte ergibt sich eine grundsätzlich hinreichende Begründung für eine derartige Festsetzung.

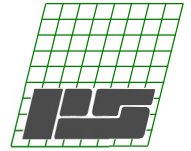
Zudem ist (was notwendig und beabsichtigt ist) an dieser Stelle keine andere als die hier angeführte Nutzung vorgesehen oder zulässig.

Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darlegung der Nutzung oder des Bedarfsträgers an. Unverzichtbar (auch im Hinblick auf die Rechtsfolgen z.B. nach §§ 39 ff) ist jedoch die Festsetzung einer exakten Zweckbestimmung.

Damit wird der notwendige Rahmen für den dann später zu realisierenden Zweck geschaffen.

Mit der hier festgesetzten *Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus (Lautertalhalle) und Kindertagesstätte* und dem formulierten Zulässigkeitskatalog für die gesamte Gemeinbedarfsfläche (d.h. ohne mikrostandörtliche Unterscheidung) wird der räumliche und funktionale Zusammenhang abermals deutlich unterstrichen:

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Sicherung/ Unterbringung/ Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses/ der Mehrzweckhalle in Funktionsverbindung mit der Kindertagesstätte einschließlich aller zugehörigen Betreuungs-, Aufenthalts-, Sozial- und Sanitarräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.



## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche (Baugrenze)**

Unter Orientierung an der Gebäude- und Freiflächenplanung für die Kindertagesstätte erfolgt unter Miteinbeziehung der Gebäudegrundfläche der Lautertalhalle die Festsetzung der überbaubaren Fläche durch eine geschlossene Baugrenze.

Nach § 9 (1) 1 BauGB wird gleichzeitig festgesetzt, dass die maximal zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen sich abschließend durch die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze) ergibt. Entgegen z.B. einer Grundflächenzahl ist damit, auch in Verbindung mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und der Stellplatzfläche, die maximale bauliche Entwicklung absolut definiert und festgesetzt, was aufgrund der besonderen standörtlichen Rahmenbedingungen (s. Pkte. 2.2.– 2.4) von besonderer Bedeutung ist.

Zudem wird lediglich (ebenfalls unter Orientierung an der bisherigen Vorhabenplanung zur Kita) die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit  $Z = 1$  festgesetzt.

Sofern die bestehende Lautertalhalle über das Maß von einem Vollgeschosse hinaus gehen sollte, besteht diesbezüglich ein Bestandschutz; eine weitere Höhenentwicklung ist zugleich ausgeschlossen.

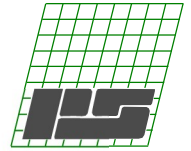
## **4.3 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Anbindung besteht durch die befestigten Fahrwege „Mühlweg“ und insbesondere „An der Lauter“.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Da östlich der Zufahrt zum Parkplatzbereich hinter und seitlich der Lautertalhalle keine Zu- und Abfahrten erfolgen sollen, erfolgt hier die konsequente Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“. Unterstützt wird dies weiter im Osten durch die festgesetzte Entwicklung eines Extensivwiesenstreifens mit Solitäräumen (auch zum Schutz des vorhandenen Entwässerungsgrabens).

Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet zur Lauter, dessen Abgrenzung teilweise am nördlichen Plangebietsrand verläuft, bleibt damit weitestgehend unbeeinträchtigt.



#### **4.4 Öffentliche Grünfläche**

Neben der notwendigen und angedachten Funktionsverbindung mit dem Dorfgemeinschaftshaus besteht bzw. ergibt sich für die künftige Kindertagesstätte die besondere Lageattraktivität dadurch, dass jegliche Störwirkungen auf z.B. benachbarte Anwohner ausgeschlossen sind.

Dies betrifft auch Nutzbarkeit der östlich angrenzenden Freiflächen: Mit der topographischen Situation, einer (späterhin) mehr oder minder allseitigen Begrenzung durch Gehölze (mit Beschattung) bzw. der Kita ergibt sich eine besondere Spiel- und Freiflächenattraktivität.

Durch die Festsetzung der gesamten Teilfläche des Flurstückes 37/6 östlich der geplanten Kita (mit Zugangsbereichen und Terrasse(n)) als öffentlicher Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz kann den regionalplanerischen und fachrechtlichen Flächenrestriktionen (s.o.) und insofern einer gewissen Eingriffsvermeidung Rechnung getragen werden.

Mit einbezogen in die Grünflächenfestsetzung sind die baumartigen Feldgehölze (die auch Richtung Süden in die Fläche des Flurstückes 37/6 hineinragen).

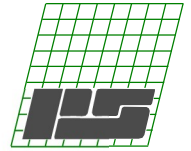
Während dem nach dem aktuellen Kenntnisstand keine biotop- oder artenschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen ist zu prüfen, ob dies, unter Erhaltung der Gehölze, mit der Grundstücks- und Freiflächennutzung der Kindertagesstätte unter Berücksichtigung weiterer Aspekte (z.B. Verkehrssicherungspflichten) vereinbar ist/ sein wird. Sollten notwendiger Weise Gehölz-/ Habitatstrukturen entfallen müssen, ist dafür (gemäß der ergänzten Festsetzung III 1.4.3) ein entsprechender Ausgleich vorzunehmen.

#### **4.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze**

Die befestigt vorhandenen Parkplatzflächen südlich und westlich der Lautertalhalle werden gemäß der gesamten Nutzungskonzeption nach § 9 (1) 22 BauGB Flächen und für Stellplätze festgesetzt:

Mit einer Fläche von rd. 1.724 m<sup>2</sup> und, da die Nutzung von Dorfgemeinschaftshaus und Kindertagesstätte in der Regel zu unterschiedlichen Tageszeiten erfolgt, ist hier ein hinreichendes Parkplatzangebot für beide Nutzungen zu schaffen.

Bei den Flächen für Gemeinschaftsanlagen handelt es sich um eine private Anlage, die für einen bestimmten Personenkreis, d.h. für die entsprechend Nutzungsberechtigten notwendiger Weise zur Verfügung gestellt werden muss und insofern der Hauptnutzung bzw. diesem Personenkreis zuzuordnen ist.



Die konkrete Ausgestaltung dieser Flächen bleibt der konkreten Erschließungs- und Freiflächenplanung vorbehalten; die Zuwegung (Zu- und Abfahrt) erfolgt gemäß der bisherigen Praxis ausschließlich im Bereich nordwestlich der Lautertalhalle (d.h. außerhalb des Wegeabschnittes, der im Überschwemmungsgebiet liegt).

#### **4.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, Leitungstrassen**

Die Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (OVAG), Wasserwerk Inheiden (Schreiben/ E-Mail vom 22.05.2024), weist auf die Fernwasserleitung Lauter – Bad Nauheim ZWT 450 GG – 500 hin, die im Nordwesten des Plangebietes durchquert.

Es können keine verbindlichen Aussagen über die genaue Lage und Tiefe der ca. 125 Jahre alten Fernwasserleitung und des Steuerkabels getroffen werden. Nach der OVAG ist es daher unbedingt notwendig vor Beginn der Arbeiten die Leitung in gefährdeten Maßnahmebereichen per Suchschlitze, vorzugsweise Handschachtung, zu definieren.

Im Bebauungsplan erfolgt im Bereich der Leitung die ergänzende Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastender Fläche (5 m beidseitig der Leitungstrasse). Gemäß Information der OVAG, FB Wasser (Friedberg) ist eine diesbezügliche Grunddienstbarkeit zugunsten der OVAG bereits eingetragen.

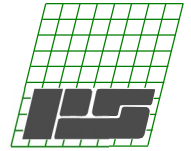
Im Vorfeld konkreter Erschließungs- und Baumaßnahmen erfolgt frühzeitig eine detaillierte Abstimmung mit der OVAG (Wasser). Eine Überbauung durch hochbauliche Anlagen findet nicht statt.

Im Plangebiet befinden sich auch Telekommunikationslinien der Telekom AG (Versorgung der Mehrzweckhalle). Im Zuge der Erschließungs- bzw. Vorhabenplanung und im Vorfeld konkreter Erschließungs- und Baumaßnahmen erfolgt frühzeitig eine detaillierte Abstimmung mit der Deutschen Telekom.

#### **4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Besonders geschützte oder schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Die Gehölzstrukturen, die aus Richtung Süden in die Gemeindebedarfsfläche und die Spielplatzfläche hineinragen können und sollen jedoch (unter besonderer Berücksichtigung von Verkehrssicherungspflichten) erhalten und in das Freiflächenkonzept integriert werden.



Sollte eine Fällung von Bäumen oder eine Beseitigung von Gehölzstrukturen in größerem Umfang erforderlich werden, ist dies mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

In diesem Falle ist ein entsprechender Ausgleich in Abstimmung mit der Fachbehörde vorzunehmen (ein diesbezüglicher Hinweis wurde im Bebauungsplan unter III 1.4.3 ergänzt).

Entlang der nordseitigen Grenze des Flurstückes 37/6 verläuft parallel des Wirtschaftsweges (Flst. 90/2) eine Grabenstruktur, die weiter westlich den Weg kreuzt und nordseitig des Weges weiter verläuft. Der Graben ist als Gewässer zu charakterisieren.

Demgemäß ist ein 5 m breiter Geländestreifen zur Entwicklung als bachbegleitende Staudenflur mit Solitärbäumen (5 Hainbuchen) als Ergänzung zum Graben festgesetzt.

Zur Verhinderung eine Beschattung des Grabens erfolgt eine sporadische Mahd.

Da im südlichen Anschluss öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, sind die wasserrechtlichen Abstandsfordernung gewahrt.

Im Übergang zu den im Osten angrenzenden Baumgehölzen (teilweise ehemalige Streuobstwiese) wird gleichsam ein 5 breiter Geländestreifen nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Entwicklungsziel ist eine Sukzession mit Solitärbäumen am Waldrand.

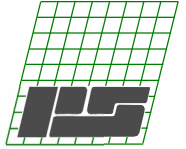
In einem Abstand von 10 m sind 5 großkronige Stieleichen (*Quercus robur*) zu pflanzen.

Im Zufahrtbereich nordwestlich der Lautertalhalle ist gemäß der aktuellen Freiflächenplanung (unter Orientierung der bisherigen Situation und aus Gründen der „Grüngestaltung“) die Herstellung einer kleinen Grünfläche vorgesehen; demgemäß wird die Pflanzung von (mindestens) zwei Bäumen im Bebauungsplan festgesetzt; der spätere exakte Standort ist dabei variabel.

Aufgrund der Lage- und der Waldrandsituation sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und anderer Arten (z.B. Zwergfledermaus) restriktive Regelung bezüglich Außenbeleuchtungen im Bebauungsplan festzusetzen:

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel, die mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin, besser 2.700 K oder weniger; keine UV-Anteile. Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen. Max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung, max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit beschränkt werden.



Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Auf die Bestimmungen des § 41a BNaSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen

Zur Verhinderung von Vogelschlag werden (unter Verweis auf die diesbezüglichen Bestimmungen des § 37 HeNatG) Maßgaben im Bebauungsplan verankert: Großflächige Glasfassaden sind grundsätzlich zu vermeiden; dort wo sie unvermeidbar sind, ist ein Vogelschlag durch entsprechende Materialwahl oder Markierungen so weit als möglich zu verhindern.

Auf die Bestimmungen des Wasserrechts zur Verwertung von Niederschlagswasser (§ 55 WHG und § 37 HWG) wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

In konkreter Ausgestaltung dessen erfolgt im Bebauungsplan die wasserrechtliche Festsetzung zur Sammlung und der weitgehenden Rückhaltung von Niederschlagswasser auf der Gemeinbedarfs-Gemeinbedarfsfläche sowie (nach Möglichkeit) zur Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken (was eine sehr wichtige Maßnahme zur *Minimierung der Eingriffswirkungen in den Wasserhaushalt darstellt*). Das Fassungsvermögen der Zisterne(n) ergibt sich durch den maximalen Drosselabfluss zur Kanalleitung bzw. dem Vorfluter.

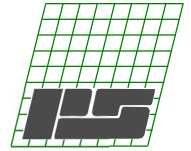
Ob und ggfs. in welcher Art und Weise das bestehende Gebäude der Lautertalhalle dabei gleichsam zu berücksichtigten ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

#### **4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Einfriedungen)**

Obgleich keine unmittelbare Gefährdung durch z.B. Kfz-Verkehr besteht, wird eine Einzäunung des künftigen Kita-Geländes erforderlich sein.

Nach der Hessischen Bauordnung (HBO) sind Einfriedungen bis zu 2 m Höhe baugenehmigungsfrei zulässig. Auf der Grundlage des § 91 (1) Nr. 3 HBO wird daher festgesetzt, dass Einfriedungen in offener Art und Weise nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig sind.

Sofern unabdingbar notwendig, sind gemauerte – oder Betoneinfriedungen nur als Stützmauern / Sockel bis zu 0,3 m über dem gewachsenen Gelände zulässig.



## 5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

### 5.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes

#### Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

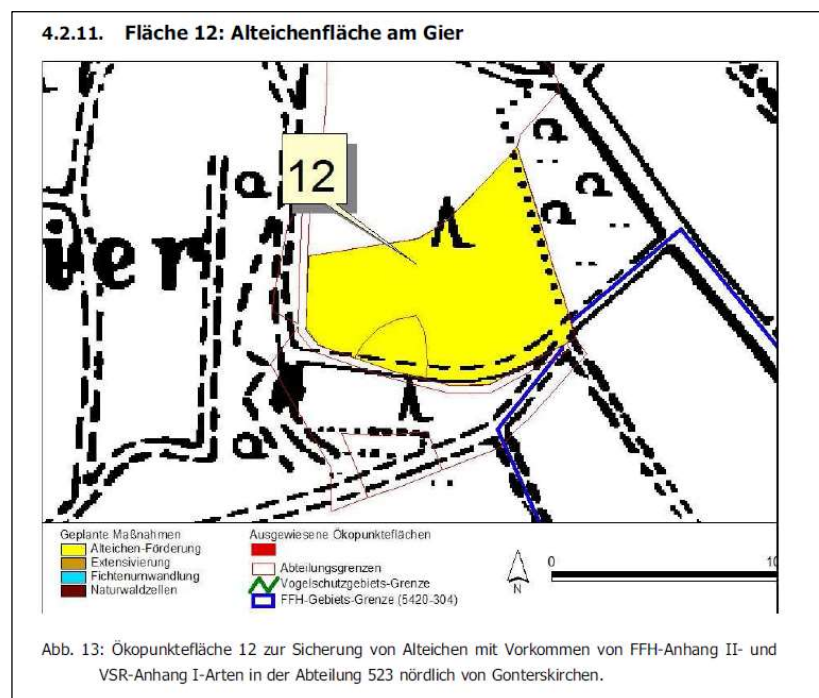
Geschützte oder besonders wertgebende Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Haupteingriff stellt, neben dem Verlust von einigen wenigen Bäumen und der Gehölzstrukturen im Westen folglich die künftige Überbauung und Bodenversiegelung, d.h. der Verlust an Bodenfläche und an landwirtschaftlicher Produktionsfläche dar.

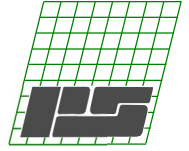
Die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die als Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen ist, werden in den Umweltbericht integriert, auf den insofern verwiesen wird.

Im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Teil 2) wird gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan (Entwurf 08/2024) nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Maßnahmen (s. Pkt. 4.6) ein verbleibender Kompensationsbedarf von 24.250 Biotopwertpunkten ermittelt, der im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Laubach ausgeglichen wird.

Dies erfolgt durch eine anteilige Inanspruchnahme der von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen anerkannten Ökokontomaßnahme „Alteichenfläche am Gier“, Maßnahme-Nr. 12, im Bereich der Waldabteilung 523 A2 nördlich von Gonterskirchen (Flur 6, Flst. 1, Gem. Gonterskirchen) (Az.: VII 360/313/10.00/21-0698).



Auszug: Teilkonzept Ökokontoflächen Stadtwaldstiftung



Da die Realisierung der Bebauungsplaninhalte einschließlich der Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt Laubach erfolgen wird, sind weitergehende Festsetzungen zur Refinanzierung der diesbezüglichen Aufwendungen nicht erforderlich.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist ein Abbuchungsantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen zu stellen.

### **Umweltprüfung / -bericht**

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

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

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

Daneben wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie sonstiger Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie Belange des Bodenschutzes in den Umweltbericht integriert.

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

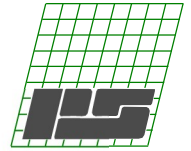
Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Diesbezügliche Hinweise und Anregungen finden, im Ergebnis der kommunalen Abwägung, auch Eingang in den Umweltbericht:

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt eine Änderung der Entwicklungszielsetzung für die grabenbegleitenden Entwicklungsfläche am Nordrand (vgl. Pkt. 4.6).

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 städtischen Ökoführung abgegolten (s. Pkt. 5.1). Ein diesbezüglicher Hinweis wurde 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.

Eine hydrogeologische Prüfung bezüglich den fachlichen/ fachrechtlichen Rahmenbedingungen erfolgt sinnvollerweise im Rahmen und auf Grundlage der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung. Im Zuge dessen erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit der Fachbehörde.

### **Biotop- und Artenschutz**

Gemäß der Bestandsaufnahme im Zuge der Umweltprüfung sind geschützte oder besonders wertgebende Biotopflächen bzw. – strukturen im Plangebiet nicht vorhanden.

Bereits im Frühjahr/ Sommer 2022 erfolgte eine faunistische Bestandsaufnahme und darauf aufbauend die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages<sup>3</sup> (aktualisiert 09/ 2024). Der Fachbeitrag verfolgt eine Überprüfung, ob durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Nutzung artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten betroffen sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung bzw. dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis stehen der Planung unter Berücksichtigung von vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden Maßgaben hinsichtlich einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung sowie zur Verhinderung von Vogelschlag empfohlen, die im Bebauungsplan verankert sind (vgl. Pkt. 4.5).

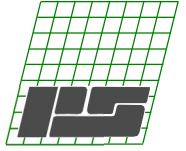
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen wird zudem im Bebauungsplan verankert, dass Bäume vor einer möglichen Rodung und Gebäude vor Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch Fachgutachter auf Vorkommen von Quartieren (z.B. Fledermäuse) zu überprüfen sind.

Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne § 44 (3) BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Als konkrete Ersatzmaßnahme für beeinträchtigte bzw. für wegfallende Ruhe – und Fortpflanzungsstätten wird das Anbringen eines geeigneten Fledermauskastens für gebäudebewohnende Fledermäuse (z.B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Fledermaus-Universal-Sommerquartier

---

<sup>3</sup> PlanÖ GmbH, Biebental, 10/ 2022, aktualisiert 09/2024



2 FTH oder vergleichbares) und eines Fledermauskastens für baumbewohnende Fledermäuse (z.B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumhöhle oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2 FTH oder vergleichbares empfohlen. Der Kasten ist jeweils an einer unbeleuchteten Stelle sowie nach Möglichkeit in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren.

Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz stehen nach gegebenem Kenntnisstand dem vorliegenden Bebauungsplan im Grundsatz nicht entgegen.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherren zu beachten sind !

## **5.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:

### ***Wasserversorgung/ Abwasserableitung***

Das Dorfgemeinschaftshaus / die Lautertalhalle ist an das örtliche Trinkwassernetz angebunden. Da mit der Errichtung der Kindertagesstätte keine sehr wesentliche Erhöhung des Trinkwasserbedarfes entsteht, kann die neue Einrichtung an die Trinkwasserleitung im Bereich des Erschließungsweges „An der Lauter“ angeschlossen werden.

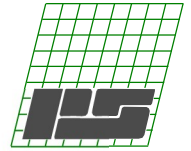
Damit, sowie aufgrund des unweit vorhandenen Bachlaufes der Lauter als „offenen Gewässer“, kann voraussichtlich auch eine hinreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt problemlos über den unmittelbar anliegenden Schmutzwasserkanal und die Ortskanalisation zur Verbandskläranlage in Ober-Bessingen.

Die jeweils konkrete Nachweisführung erfolgt im Zuge des weiteren Planverfahrens bzw. der Erschließungs- und Vorhabenplanung (s.u.).

### **Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate**

Wie angeführt ist auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) Hess. Wassergesetz (WHG) eine wasserrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan verankert, wonach – insbesondere zur Entlastung der Abwasseranlagen - anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und nach Möglichkeit als Brauchwasser zu verwerten ist.



Von einer Festsetzung zur Dimensionierung der Zisterne(n) wird abgesehen, da eine Gebäudeprojektion ebenso wie eine Freiflächenplanung noch nicht vorliegt. Das Fassungsvermögen richtet sich nach dem Drosselabfluss zum Ortskanal bzw. den Möglichkeiten der Einleitung in den Vorfluter. Ob eine Einleitung von Niederschlagswasser in die unweit entfernte Vorflut (Lauter) erfolgen kann, ist zu prüfen

Ungeachtet dieser konkreten Maßnahmen zur Umsetzung der entsprechenden wasserrechtlichen Bestimmungen wird ergänzend auf die diesbezüglichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswasser hingewiesen.

Nach dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Gießen (Schreiben vom 29.05.2024) ist das Plangebiet aus Sicht des Grundwasserschutzes als äußerst sensibel einzustufen. Es wird als dringend geboten erachtet die Grundvoraussetzungen für die Umsetzbarkeit der Planung 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 grundsätzlich davon auszugehen, dass der Bebauungsplan umsetzbar ist.

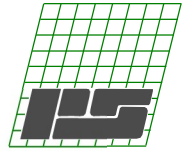
Daher erfolgt, gemäß diesbezüglicher Vorabstimmung mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (Frau Brück), eine hydrogeologische Prüfung bezüglich den fachlichen/ fachrechtlichen Rahmenbedingungen innvollerweise im Rahmen und auf Grundlage der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung. Im Zuge dessen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

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

In diesem Zusammenhang weist das Dez. 41.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung) bei Regierungspräsidium Gießen mit Schreiben vom 05.07.2024 auf die eventuelle Erforderlichkeit von wasserrechtlichen Anzeigen oder Zulassungen hin. Die Hinweise werden (im Hinblick auf die Erschließungs- und Vorhabenplanung) vollständig im Bebauungsplan angeführt.

### **Oberflächengewässer, Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Gewässer vorhanden, die Grabenstruktur („Begradigter Bachoberlauf“) liegt mutmaßlich im Bereich der Wegeparzelle, Flurstück 90/2 und bleibt vollständig unverändert.



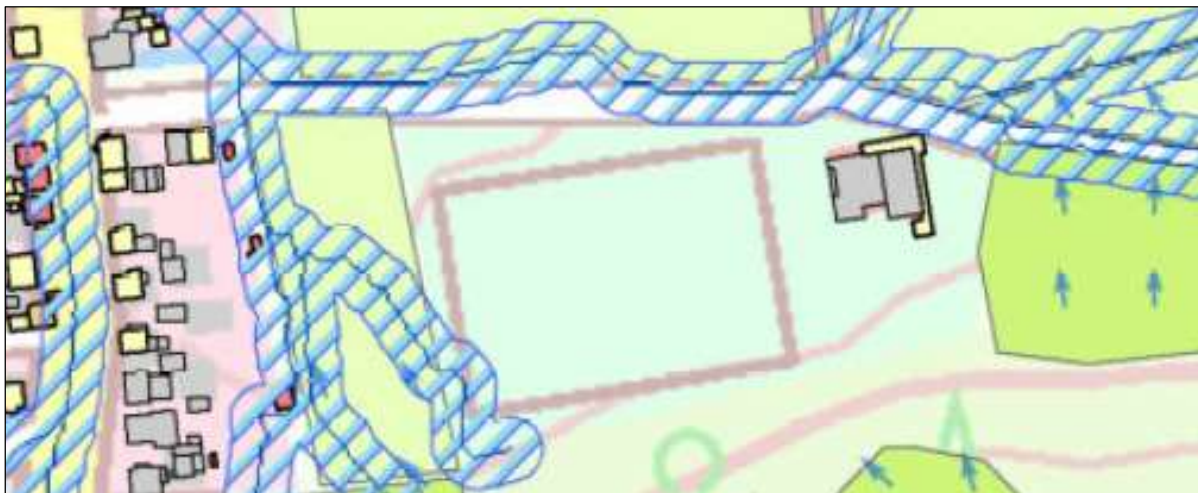
Die Abgrenzung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes zur Lauter verläuft teilweise entlang der südlichen Parzellengrenze der vorgenannten Wegeparzelle; das in Richtung Süden ansteigende Plangebiet liegt außerhalb einer Überschwemmungsgefährdung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich aber vollständig innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Lauter-Wetterfeld der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG).

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung (vom 26.09.1979) bzw. der Änderungsverordnung (vom 08.02.2007) sind zu beachten.

### Kommunale Fließpfadkarte

Ausgehend von der Ersteinschätzung anhand der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (im Bereich Röhthes mittlerer bis erhöhter Starkregenhinweis-Index) wurden in 2022 für das Stadtgebiet Laubach kommunale Fließpfadkarten erstellt.

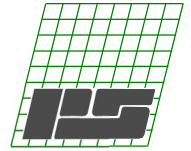


**Auszug:** Kommunale Fließpfadkarte (HLNUG und Hochschule RheinMain, 2022)  
(ohne Maßstab)

Sie zeigen eine erste Übersicht der Wege (Fließpfade), die das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nehmen würde und welche Bereiche potenziell gefährdet sind.

Demgemäß ist der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betroffen.

Auf die Grabenstruktur (als Gewässer anzusprechen) entlang, parallel des Wirtschaftsweges (Flst. 90/2), die als Fließpfad dokumentiert ist und wichtige Abflussfunktion übernimmt, wurde hingewiesen. Mit dem festgesetzten Geländestreifen zur Entwicklung als Staudenflur mit Solitäräumen (5. Hainbuchen), der angrenzend festgesetzten Grünfläche sowie dem nach Süden ansteigenden Gelände bleibt die Abflussfunktion vollständig unbeeinträchtigt.



### **5.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz**

Auf die Belange des Schutzgutes „Boden“ wird im Umweltfachbeitrag eingegangen.

Durch die enge bauliche Verbindung mit dem bestehenden Gebäude der Lautertalhalle und der Gebäudegrundfläche der künftigen Kindertagesstätte zum Teil im Bereich einer bestehenden Versiegelungsfläche sowie mit der künftigen Nutzung vorhandener Stellplatzflächen (keine Neuausweisung und Versiegelung) (s. Pkt. 4) ist den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes bereits Rechnung getragen.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes auf weitere, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinzuweisen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

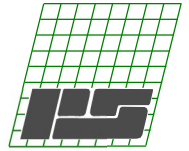
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedernutzung von abzutragendem Oberboden,
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Festlegung von Art und Qualität eventueller Verfüllmaterialien,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (bodentypbedingt hier von erhöhter Bedeutung),
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (hier besonders zutreffend), insbesondere bei nasser Witterung,
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen auf für die Überbauung vorgesehenen Flächen

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

### **5.4 Immissionsschutz**

Mit der Standörtlichkeit der zukünftigen Kindertagesstätte ohne Nachbarschaft zu einer Emissionsquelle oder einer schutzbedürftigen Wohnnutzung sind Belange des Immissionsschutzes nicht weiter berührt. Die Bestimmungen des § 50 BImSchG sind damit in idealer Weise gewahrt.

Auf die (in der Regel) unterschiedlichen Betriebszeiten von Dorfgemeinschaftshaus und Kita wurde bereits hingewiesen.



## **5.5 Erneuerbare Energien**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

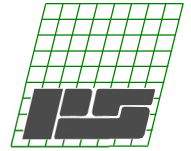
Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Nach § 10 (2) des GEG sind die Eigentümer neu zu errichtender Gebäude verpflichtet den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden (insbesondere auch von öffentlichen Gebäuden) ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Vor dem Hintergrund dessen sowie sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen, sind hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen; es wird auf die bestehenden und in stetiger Fortentwicklung befindlichen (!) fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen (in der jeweils aktuell gültigen Fassung!) verwiesen.

## **6 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse (Stadt Laubach) weder erforderlich noch vorgesehen.



## 7 Flächenbilanz (m<sup>2</sup>)

|                             | überbaubar | nicht überbaubar | GESAMT [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------|------------|------------------|--------------------------|
| Gemeinbedarf, Dgh           | 1.012,47   | 849,16           | 1.861,63                 |
| Gemeinbedarf, Kita          | 1.445,40   | 826,55           | 2.271,95                 |
| Stellplätze                 |            | 1.719,37         | 1.719,37                 |
| Grünfläche Spielplatz       |            | 2.943,74         | 2.943,74                 |
| Entwicklungsfläche Nordrand |            | 250,90           | 250,90                   |
| Entwicklungsfläche Ostrand  |            | 240,19           | 240,19                   |
|                             |            |                  |                          |
| <b>GESAMT</b>               |            |                  | <b>9.287,78</b>          |

(digitale Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes  
in der Fassung des Entwurfes (08/ 2024), M = 1:500)

Aufgrund der beabsichtigten funktionalen Verbindung von Dorfgemeinschaftshaus und Kindertagesstätte ist eine diesbezüglich konkrete Abgrenzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nicht sinnvoll.

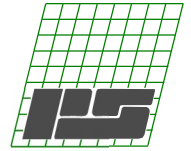
## 8 Hinweise

### *Verwertung von Oberflächenwasser*

In Ergänzung der Festsetzung zur Niederschlagswasserrückhaltung und -verwertung und einer waserdurchlässigen Befestigung von geeigneten Flächen wird explizit auf die wasserrechtlichen Bestimmungen hingewiesen:

Nach dem § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes (WHG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.



#### *Trinkwasserschutzgebiet:*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG).

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung (vom 27.09.1979) sind zu beachten.

#### *Erforderlichkeit wasserrechtlicher Anzeigen oder Zulassungen:*

Mit Schreiben vom 05.07.2024 weist das Dez. 41.1. (Grundwasserschutz, Wasserversorgung) auf die eventuelle *Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Anzeige oder Zulassung hin:*

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

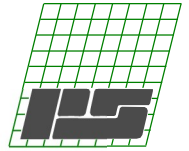
#### *Denkmalschutz:*

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird hingewiesen.

#### *Bergwerksfelder:*

Gemäß dem Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Dez 44.1, Bergaufsicht liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt



**Artenschutz:**

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. Vorhabenrealisierung. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. – 28.02.) zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und sonstigen Arten sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum vorzunehmen (s. Pkt. 4.6).

---

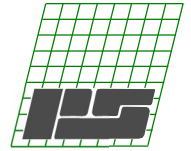
Laubach im März/ April 2024 und Juli/ August 2024  
sowie im Januar 2025

aufgestellt:  
(im Auftrag)

aufgestellt:  
(Stadt Laubach)

**Anlagen:**

- Teil 2: Umweltbericht mit Bestandskarte
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ GmbH, Biebental, 10/ 2022 / aktualisiert 09/2024)
- „Kindergarten Lauter – Prüfung Standortvarianten 1-6“ (Stadt Laubach 02/ 2022 u. 07/2024)



## **Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB):**

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 m<sup>2</sup> die beiden Flurstücke 37/2 und 37/6 in der Flur 7 der Gemarkung Lauter.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes (und der Flächennutzungsplanänderung) 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.

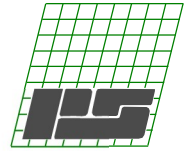
Auf Grundlage der Standortdiskussion und -prüfung haben sich der Magistrat, die AG Lauter als auch das Oberhess. Diakoniezentrum (als Träger der Kindertagesstätte) sehr frühzeitig dafür ausgesprochen, den Standort am Dorfgemeinschaftshaus/ der Lautertalhalle weiter zu verfolgen. Dies insbesondere aufgrund 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 vom 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 Abstimmungsgespräches am 26.02.2024 ist an dieser Stelle hinzuweisen.



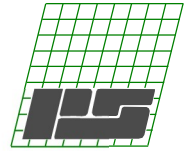
Mit der daraufhin positiven Standortbeurteilung seitens der oberen Landesplanungsbehörde (Stellungnahme vom 05.07.2024) kann/ konnte davon ausgegangen werden, dass die Gesprächsergebnisse und die Ergebnisse der Standortprüfung im Grundsatz nachvollzogen wurden.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (§§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 19.09.2024 wurden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (10/ 2024) folgende Änderungen und Konkretisierungen vorgenommen:

- Die Standortprüfung (als Anlage zur Begründung) wurde 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 – wurde 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 erfolgte 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 erfolgte eine Änderung der Entwicklungszielsetzung für die grabenbegleitenden 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 wurde die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht überarbeitet; der ermittelte Kompensationsbedarf wird im Rahmen der städtischen Ökokontoführung abgegolten. Ein diesbezüglicher Hinweis ist im Bebauungsplan angeführt.
- 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 diesbezüglicher Vorabstimmung mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (beim Landkreis Gießen, eine hydrogeologische Prüfung bezüglich den fachlichen/ fachrechtlichen Rahmenbedingungen innvollerweise 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, die jeweils durch die Stadt Laubach zu gewährleisten ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und ergänzend durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Stadtverwaltung Laubach während des Veröffentlichungszeitraumes vom 21.10. bis 22.11.2024.

Im Ergebnis dessen bzw. der Abwägung seitens der Stadtverordnetenversammlung bleibt der Bebauungsplan unverändert.



Nach der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen (Schreiben vom 20.11.2024) wurden die Ergebnisse der Abstimmungen mit den Dezernaten Regionalplanung und Bauleitplanung bei der Planung und insbesondere bei der Festlegung des konkreten Standortes für den geplanten Neubau der Kindertagesstätte Lauter berücksichtigt.

Nach der oberen Landesplanungsbehörde kann die Planung somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden.

Seitens der Öffentlichkeit/ Bürger wurden im Bauleitplanverfahren keine Stellungnahmen vorgelegt.

Gemäß der intensiven Standortsuche im Vorfeld der Planung und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens unter besonderer Abstimmung mit den Dezernaten Regionalplanung und Bauleitplanung beim Regierungspräsidium Gießen – *wobei die notwendige und ausdrücklich beabsichtigte Funktionsverbindung zwischen der neuen Kita und der bestehenden Lautertalhalle (Dorfgemeinschaftshaus) einen sehr wesentlichen Faktor darstellt(e)* - besteht für das verfolgte Vorhaben keine andere sinnvolle und umsetzungsfähige (!) Planungsmöglichkeit.

Der Bebauungsplan kann/ konnte als Satzung nach § 10 (1) BauGB beschlossen werden.

Eine Inkraftsetzung erfolgt nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Gießen genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung rechts-wirksam geworden ist.

Laubach im Januar 2025