

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 20.01.2025
Drucksache Nr. 456/2025

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.42

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat	27.01.2025	90.		
IG Lauter				
Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss	04.02.2025	28.		
Stadtverordnetenversammlung	20.02.2025	29.		

V o r l a g e

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Lauter
Bebauungsplan "Kindertagesstätte Lauter"**

**hier: - Abwägung über die vorgelegten Stellungnahmen im Rahmen der
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB
- Abschluss des Verfahrens / Inkrafttreten**

Beschlussvorschlag:

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

- 1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die in der Anlage (S. 1 – 10) befindlichen Beschlussempfehlungen als Stellungnahmen der Stadt Laubach (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB). Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- 2) Der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Lauter“ im Stadtteil Lauter bleibt im Ergebnis dessen unverändert.
Der Bericht zur Umweltprüfung (Umweltbericht) bleibt nach Durchführung und im Ergebnis der Entwurfsaufstellung und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes gleichsam unverändert

- 3) Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laubach wurde im entsprechenden Teilbereich im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.
Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Laubach entwickelt sein.
- 4) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Kindertagesstätte Lauter“ im Stadtteil Lauter und die bauordnungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 Hess. Bauordnung (HBO) sowie die wasserrechtliche Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (3) und (4) Hess. Wassergesetz (HWG) als Satzung.
Die Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt.
- 5) Der vorliegende Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) nach Genehmigung und Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung ortsüblich bekannt zu machen.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Lauter“, im Stadtteil Lauter in Kraft
- 6) Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a (1) BauGB eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen.

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 Flächennutzungsplanänderung) erfolgte im Mai/ Juni 2024 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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 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 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 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 wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht überarbeitet; der ermittelte Kompensationsbedarf wird im Rahmen der städtischen Ökokontoführung abgegolten. 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.
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 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 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.

Gemäß 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.

Der Bebauungsplan kann nach Abwägung der nunmehr vorgelegten Stellungnahmen gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt erst nach Genehmigung und Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Lauter“, im Stadtteil Lauter nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Situation und Zielsetzung wird die vorstehend angeführte Beschlussfassungen empfohlen und um Zustimmung gebeten.

(Matthias Meyer)
Bürgermeister

Anlagen:

- Beschlussempfehlungen (S. 1 – 10) / Abwägung
- Übersichtskarten, ohne Maßstab !
(Lage und Abgrenzung des Plangebietes)