

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 20.01.2025
Drucksache Nr. 457/2025

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat	27.01.2025			
Ortsbeirat Röhthges				
Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss	04.02.2025			
Stadtverordnetenversammlung				

V o r l a g e

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Röhthges
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
"Feuerwehr Röhthges"**

- hier:**
- **Abwägung der im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgelagten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB**
 - **Beschluss zur Feststellung der Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 6 (6) BauGB**
 - **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB**
 - **Abschluss des Verfahrens / Genehmigungsvorlage und Wirksamkeit**

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 –1 4) befindlichen Beschlussempfehlungen als Stellungnahmen der Stadt Laubach (Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB). Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt im Ergebnis dessen vollständig unverändert; auf die Abwägung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Feuerwehr Röhthges“) wird ausdrücklich hingewiesen

- 2) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Feuerwehr

Röthges“ im Stadtteil Röthges gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 6 (6) BauGB fest; die zugehörige Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt.

- 3) Die festgestellte Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (1) BauGB der höheren Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Gießen, zur Genehmigung vorzulegen. Den Genehmigungsunterlagen sind auch die Unterlagen zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) zum Bebauungsplan „Feuerwehr Röthges“ sowie die gesamte Abwägung zum Bebauungsplan beizufügen
Auf die Bestimmungen des § 6 (2) BauGB ist hinzuweisen.
- 4) Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekannt zu machen.
Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.
- 5) Der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB beizufügen.

Begründung:

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 4.324 m² einen westlichen Teil des Flurstückes 63 in der Flur 4 der Gemarkung Röthges.

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

Dem vorausgegangen war eine Prüfung von insgesamt 10 grundsätzlich in Betracht zu ziehenden Standorten: Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Ortskernbereich von Röthges bzw. in den Randbereichen keine hinreichend großen, erschlossenen sowie gleichzeitig verfügbare Flächen vorhanden sind und unter Mitberücksichtigung sonstigen Flächenrestriktion einzig der hier in Rede stehende Standort am südlichen Ende der Untergasse sowie in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Feuerwehrhaus für eine zeitnahe Umsetzung des notwendigen Planvorhabens in Frage kommt.

Durch die Obere Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Gießen) wurden Bedenken bezüglich einer teilweisen Inanspruchnahme von Flächen vorgetragen, die im Regionalplan Mittelhessen als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen sind.

Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches beim RP Gießen (Februar 2024) wurden die entgegenstehenden Fakten und Aspekte („nicht verfügbar, zu große Gefällesituation, zu klein, usw.“) dargelegt, die auch in der Abwägung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeführt werden.

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

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde der faunistischen Potenzialabschätzung anhand der Habitatausstattung zwar grundsätzlich zugestimmt, jedoch wurde durch die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen im Hinblick auf eine worst-case Annahme und weitere Wirkfaktoren ein Nachbesserungsbedarf artikuliert.

Nicht zuletzt aus Gründen einer hinreichen Rechtssicherheit wurde daher im Frühjahr/ Fröhsummer 2024 eine fachgutachterliche Erfassung der Avifauna und der Fledermäuse vorgenommen.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtliche Prüfung kann bezüglich Feldlerche aufgrund der Kulissenwirkung durch das künftige Feuerwehrhaus ein Lebensraumverlust bzw. eine relevante Beeinträchtigung eines Feldlerchen-Brutpaars nicht ausgeschlossen werden.

Nach intensiver Suche kann nördlich von Röthges (in der Gemarkung Münster) ein Teil einer geeigneten Ackerfläche als CEF-Fläche für die Gefährdung eines Feldlerchen-Brutpaars vorgesehen und im Bebauungsplan (Entwurf 11/ 2024) angeführt werden.

Im Ergebnis dessen bzw. der vorliegenden Abwägung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan wurde notwendiger Weise an der Standortlichkeit festgehalten.

Während im Ergebnis der kommunalen Abwägungsentscheidungen aufgrund fachbehördlicher Hinweise und Anregungen einige wenige Änderungen auf Ebene des Bebauungsplanes vorgenommen wurden, blieb die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Entwurfsfassung (11/ 2024) weitgehend unverändert; lediglich das Symbol, welches den „Altstandort“ bezeichnet entfällt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und ergänzend durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Stadtverwaltung Laubach während des Veröffentlichungszeitraumes vom 04.12.2024 bis 20.01.2025.

In der Stellungnahme vom 20.01.2025 führt das Regierungspräsidium Gießen aus, dass auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen der gewählte Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses in Röthges nunmehr aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht nachvollziehbar begründet werden kann und die Planung in der vorliegenden Form an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der diesbezüglichen Anregung Rechnung tragend, werden die Ausführungen zur Standort- und Alternativenprüfung in der Begründung zum Bebauungsplan auch in

der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung angeführt; die Standortprüfung selbst ist als Anlage beigefügt.

Auch im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB und der jeweiligen Abwägung bleibt die Änderung des Flächennutzungsplanes unverändert.

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

Demgemäß kann (nach Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB) die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Feuerwehr Röthges“ durch die Stadtverordnetenversammlung im Sinne des § 6 (6) BauGB festgestellt und dem Regierungspräsidium Gießen zur Genehmigung vorgelegt werden.

Dabei werden der Verfahrens- und Genehmigungsakte zur Flächennutzungsplanänderung die Unterlagen zum Beteiligungsverfahren (§§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB) auf der Grundlage des Bebauungsplanes sowie die gesamte Abwägung der dazu vorgelegten Stellungnahmen durch die der Stadtverordnetenversammlung als Beurteilungsgrundlage beigefügt.

Ergänzend wird auf die Ausführungen der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan „Feuerwehr Röthges“ verwiesen.

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

(Matthias Meyer)
Bürgermeister

Anlagen:

- Beschlussempfehlungen (S. 1 – 14) / Abwägung
- Übersichtskarten, ohne Maßstab!
(Lage und Abgrenzung des Plangebietes)