

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 20.01.2025
Drucksache Nr. 458/2025

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
Bebauungsplan "Feuerwehr Röhthges"**

- hier: - **Abwägung über die vorgelegten Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gem. § 1 (7) 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 – 14) befindlichen Beschlussempfehlungen als Stellungnahmen der Stadt Laubach (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB). Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- 2) Der Bebauungsplan „Feuerwehr Röhthges“ im Stadtteil Röhthges bleibt im Ergebnis dessen unverändert.
Der Bericht zur Umweltprüfung (Umweltbericht) bleibt nach Durchführung und im Ergebnis der Entwurfsoffenlage 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 „Feuerwehr Röthges“ im Stadtteil Röthges 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 „Feuerwehr Röthges“, im Stadtteil Röthges 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 02.11.2023 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.

Im Ergebnis einer vorausgegangenen Prüfung von insgesamt 10 grundsätzlich in Betracht zu ziehenden Standorten wurden 5 Standortvorschläge mit der „Interessengemeinschaft Bürger für Röthges“ sowie dem Führungsausschuss der Einsatzabteilung Röthges weitergehend geprüft und abgestimmt:

Es wurde übereinstimmend 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.

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.

Durch die Obere Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Gießen) werden im Rahmen dessen Bedenken bezüglich einer teilweisen Inanspruchnahme von Flächen vorgetragen, die im Regionalplan Mittelhessen als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen sind. Nach diesseitiger Auffassung ist im Ergebnis der vorgelegten Unterlagen (u.a. auch einer Standortprüfung) noch nicht nachvollziehbar dargelegt, aus welchen Gründen letztlich nur die ausgewählte Fläche in Frage kommt. Insbesondere die in Röhthges rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplanes sowie drei (explizit angeführte) Standortoptionen im Innenbereich von Röhthges sollen hinsichtlich einer Realisierbarkeit des Planvorhabens genauer geprüft werden, bevor eine (auch kleinflächige) Inanspruchnahme eines Vorranggebietes Landwirtschaft in Betracht zu ziehen ist.

Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs beim RP Gießen am 26.02.2024 wurden die entgegenstehenden Fakten und Aspekte („nicht verfügbar, zu große Gefällesituation, zu klein, etc.“) dargelegt, die auch in der vorliegenden Abwägung angeführt wurden.

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

Im Ergebnis dessen bzw. der vorliegenden Abwägung zum Bebauungsplan wird an der Standörtlichkeit des Bebauungsplanes festgehalten.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landkreis Gießen wurde im Hinblick auf die faunistische Bestandsbeschreibung und -beurteilung ein Nachbesserungsbedarf gesehen.

Obleich nicht explizit gefordert, wurde, den vorgebrachten Hinweisen Rechnung tragend und aus Gründen der Rechtssicherheit, im Frühjahr/ Frühsommer 2024 eine fachgutachterliche Erfassung der Avifauna und der Fledermäuse vorgenommen.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtliche Prüfung bzw. einer „Art-für-Art-Prüfung“ kann für die benannten Arten das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG jedoch bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Ausnahme bildet die Feldlerche. Aufgrund der Kulissenwirkung durch das künftige Feuerwehrgerätehaus ist ein Lebensraumverlust bzw. eine Beeinträchtigung eines Feldlerchen-Brutpaars zu befürchten.

Da in räumlicher Nähe zum Plangebiet keine geeigneten Flächen und Möglichkeiten gegeben sind, wird nördlich von Röhthges (in der Gemarkung Münster) ein südlicher Teil der insgesamt rd. 1,8 ha großen Ackerfläche (Flur 4, Flurstück 157/2) als CEF-Fläche für die Gefährdung eines Feldlerchen-Brutpaars vorgesehen und im Bebauungsplan (Entwurf 11/ 2024) angeführt.

Die geplante Heckenpflanzung am Ostrand wird zur Entwurfsfassung (unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Hess. Nachbarrechtsgesetzes (NachbG)) auf einer Breite von 6,5 m und mindestens dreireihig ausgeführt.

Bezüglich der Grabenstruktur (Flst. 66) bzw. aufgrund der Einstufung als Gewässer wird, dem Hinweis und den Bestimmungen der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Gießen entsprechend, mit der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze/ Übungsfläche sowie der Baugrenze ein Abstand

zur Parzellengrenze von 10 m gewahrt.

Die Zulässigkeit / Unzulässigkeit von bestimmten Freiflächennutzungen werden mit der Fachbehörde im Rahmen der Vorhaben- und Freiflächenplanung abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderung wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht überarbeitet; der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 33.359 Biotopwertpunkten (BWP) wird im Rahmen der städtischen Ökokontoführung abgegolten. Eine diesbezügliche Festsetzung wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (11/ 2024) im Bebauungsplan ergänzt.

Auf das Erfordernis einer bodenkundlichen Baubegleitung wird im Entwurf des Bebauungsplanes explizit hingewiesen. Dies insbesondere im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wiederverwendung des Oberbodens.

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 Röhthes 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.

Die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen stimmt dem Bebauungsplan mit den zur Entwurfsfassung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen nunmehr zu.

Ergänzend wird empfohlen, die getroffene Festsetzung bezüglich zulässiger Lichtemissionen enger zu fassen, d.h. die Lichtfarbe noch weiter auf 2.200 Kelvin zu reduzieren.

Da davon auszugehen ist, dass für den Einsatz- und insbesondere den Übungsbetrieb der Feuerwehr eine temporär hinreichende Außenbeleuchtung erforderlich ist, wird empfohlen eine verbindliche Festsetzung dessen nicht vorzunehmen, sondern im Zuge der konkreten Vorhaben- und Freiflächenplanung entsprechende Möglichkeiten zu prüfen.

Seitens der Fachbehörde wird darauf hingewiesen, dass die CEF-Maßnahme für die Feldlerche vorlaufend wirksam sein muss, d.h. dass bauliche Maßnahmen, welche für die Feldlerche relevante Wirkfaktoren auslösen, erst nach Herstellung der „funktionierenden“ CEF-Maßnahme erfolgen dürfen.

Die angeführte CEF-Maßnahme sollte daher schnellstmöglich durchgeführt bzw. initialisiert und durch ein qualifiziertes Fachbüro begleitet werden. Dies betrifft auch ein diesbezügliches Monitoring, das im Hinblick auf Untersuchungstiefe und den notwendigen Zeitraum mit der Fachbehörde abzustimmen ist.

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

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB und der jeweiligen Abwägung bleibt der Bebauungsplan „Feuerwehr Röhthes“ formell und materiell unverändert.

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 und unter Berücksichtigung der notwendigen CEF-Maßnahme (s.o.).

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

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen 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)