

Bauleitplanung der Stadt



- Stt. Röhrges -

Bebauungsplan „Feuerwehr Röhrges“

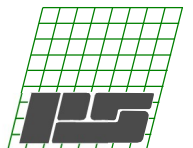
Begründung, Teil 1:
- Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen
des Bebauungsplanes -

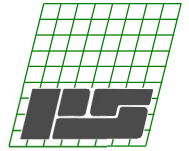
Fassung zur Satzung
01/ 2025

Planstand:
Begründung 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 / 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 Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

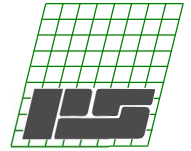
7 Flächenbilanz

8 Hinweise

Anlagen:

- Teil 2: Umweltbericht mit Bestandskarte
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- „Neubau eines Feuerwehrhauses in Röthges, Standortprüfung“
(Stadt Laubach, 12/ 2022 und 11/2024)

- Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)



1. Veranlassung, Zielsetzung

Das Feuerwehrgerätehaus an der Untergasse im Stadtteil Röhthges datiert aus dem Jahr 1957.

Durch den Technischen Prüfdienst Hessen sind seit längerem Mängel in baulicher sowie in funktionaler Hinsicht festgestellt worden

Der Bedarfs- und Entwicklungsplan der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Laubach (beschlossen im Mai 2023) benennt insbesondere: *Unzureichende Sicherheitsabstände, Unterbringung der Einsatzkleidung in der Fahrzeughalle (Gefährdung), falsche Lagerung von Schutzkleidung, unzureichende Rutschhemmung des Bodens sowie ungenügende Sanitäranlagen und Duschen.*

Bei einer Stärke von 27 Einsatzkräften der Freiwillige Feuerwehr im Stadtteil Röhthges kann das vorhandene Gebäude somit die unabdingbar notwendigen Rahmenbindungen für den Übungs- und vor allem den Einsatzbetrieb nicht mehr gewährleisten.

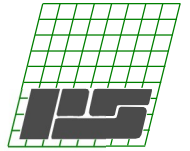
Nach dem Bedarfs- und Entwicklungsplan sind die benannten Mängel im Bestandsgebäude nicht oder in einem nicht wirtschaftlichen Maße zu beheben. Auf Grundlage des Gerätehaukonzeptes und des Beschlusses des Wehrführerausschusses wurde der Neubau des Feuerwehrhauses Röhthges dem Neubau des Feuerwehrhauses Münster vorgezogen. Eine Zusammenlegung der Stadtteil-Feuerwehren Münster und Röhthges wurde zuvor durch die maßgeblichen Entscheidungsträger ausgeschlossen.

Im Ergebnis einer Prüfung von insgesamt 10 grundsätzlich in Betracht zu ziehenden Standorten (vgl. Pkt. 2.2) wurden 5 Standortvorschläge mit der „Interessengemeinschaft Bürger für Röhthges“ sowie dem Führungsausschuss der Einsatzabteilung Röhthges weitergehend geprüft und abgestimmt:

Es wurde übereinstimmend festgestellt, dass im Ortskernbereich von Röhthges 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 (vgl. Pkt. 2.2).

Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach (nach vorausgehender Abstimmung mit dem bisherigen Eigentümer) in ihrer Sitzung am 02.11.2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr Röhthges“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB beschlossen.

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



2. Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

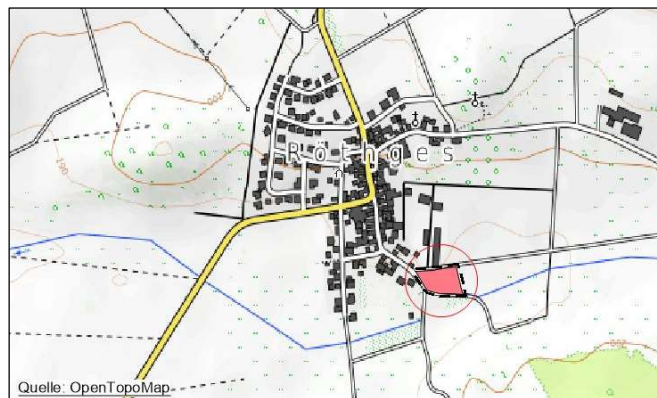
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 4.397 m² das gesamte, neu gebildete Flurstück 63/1 in der Flur 4 der Gemarkung Röhthges.

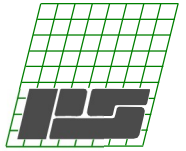
Das Plangebiet grenzt an den Südostrand der Ortslage Röhthges. Im südlichen, östlichen und nord-östlichen Anschluss befindet sich Acker- und Grünlandnutzung mit nur vereinzelt Gehölzen.

Südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt ein kleiner Naherholungsplatz mit einer Sitzgruppe mit Infotafel sowie Extensivrasen und einer mittelgroßen, solitären Linde.

Wenig weiter südlich verläuft der begradigte, wasserführende Riedgraben.

Übersichtskarten:
Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab)





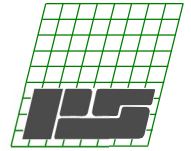
2.2 Standortwahl/ -alternativen

Wie angeführt, ging der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine intensive Standortsuche und -diskussion durch die Verantwortlichen der Feuerwehr und der kommunalen Entscheidungsträger¹ voraus, die nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB) im Dezember 2023/ Januar 2024 sowie in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. Regionalplanung und Bauleitplanung) konkretisiert und ergänzt wurde (s.u.):

Insgesamt wurden zehn, aufgrund der Vorschläge der örtlichen Feuerwehr und der Stadtverwaltung grundsätzlich denkbare Teilbereiche im Hinblick auf die baurechtliche Situation, die notwendige Flächengröße und Topographie, der Möglichkeiten zur Ver- und Entsorgung (Wasser/ Abwasser) sowie einer hinreichenden und verkehrsrechtlich möglichen Verkehrsanbindung untersucht und geprüft. Dabei wurde auch mitberücksichtigt, ob eine Verfügbarkeit der entsprechenden Fläche gegeben oder zumindest mit einiger Sicherheit absehbar ist.



¹ „Neubau eines Feuerwehrhauses in Röhthges – Standortprüfung“, Stadt Laubach 12/ 2022 und 03/ 2024



Flächennutzungsplan: Markierung der Standorte

Legende:

rote Schraffur: Vorschlag FFW

- Auf der Ziegelhütte (1)
- DGH (2)
- Hofdrieschweg (3)
- Burgstraße (4)
- unterhalb „Burgstraße“ (5)
- Hahlgärten (6)

blauer Kreis: Vorschlag Verwaltung

- Am Wieslappen (7)
- Auf der Ziegelhütte (8)
- FFW-Areal (9)
- Fläche gegenüber FFW (10)

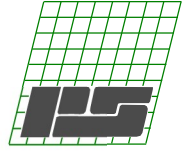


Im Ergebnis dessen wurden fünf verbleibende Standorte mit der „Interessengemeinschaft Röhthes“ (da eine Ortsbeirat nicht vorhanden ist) und vor allem mit der Wehrführung der Freiwilligen Feuerwehr Röhthes sowie dem Stadtbrandinspektor abgestimmt.

Übereinstimmend wurde der Standort am südlichen Ende der Untergasse (Nr. 10) favorisiert.

Die gute Erreichbarkeit im Einsatzfall und die unmittelbare Nähe zum bisherigen Standort (mit dem Löschteich) stellen nach der Feuerwehr maßgeblichen Argumente dar. Die Fläche ist zudem erschlossen bzw. leicht erschließbar und absehbar verfügbar.

Im frühzeitigen Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB - vgl. Pkt. 3) werden durch die Obere Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Gießen) Bedenken bezüglich einer teilweisen Inanspruchnahme von Flächen vorgetragen, die im Regionalplan Mittelhessen als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen sind. Nach diesseitiger Auffassung ist/war im Ergebnis der bis dahin vorgelegten Unterlagen (insbes. der Standortprüfung) noch nicht nachvollziehbar dargelegt, aus welchen Gründen letztlich nur die ausgewählte Fläche in Frage kommt. Insbesondere die in Röhthes rechtskräftig vorliegenden Bebauungspläne sowie drei (explizit angeführte) Standortoptionen im Innenbereich von Röhthes soll(t)en hinsichtlich einer Realisierbarkeit des Planvorhabens genauer geprüft werden, bevor eine (auch kleinflächige) Inanspruchnahme eines Vorranggebietes Landwirtschaft in Betracht zu ziehen ist.



Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches beim RP Gießen am 26.02. d.J. wurden die entgegengesetzten Fakten und Aspekte („nicht verfügbar, zu große Gefällesituation, zu klein“) dargelegt, die auch in der vorliegenden Abwägung angeführt werden:

Im Stadtteil Röhthges liegen aktuell die drei rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Scheibenstützel“ (1968), „Auf dem Hofdriesch“ (1994) und „Auf dem Hofdrisch, 2. Bauabschnitt“ (1998) vor. Während im Bereich des letztgenannten Bebauungsplanes aktuell einige wenige Grundstücksflächen für eine dringend notwendige, *wohnbauliche* Inanspruchnahme vorbereitet werden, sind ansonsten im Bereich der Bebauungspläne keinerlei Bebauungspotenzialen mehr vorhanden.

Die in der Stellungnahme angeführten potenziellen Standorte mit der lfd. Nr. 4, 7 und 9 kommen für die notwendige Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit den zugehörigen Freiflächen aus nachfolgenden Gründen ebenfalls nicht in Betracht:

Der *Standort lfd. Nr. 4 (Burgstraße)* stellt sich als ein in Richtung Süden stark abfallenden Gelände dar; eine als unabdingbare Voraussetzung einer baulichen Nutzung notwendige, erhebliche Geländeauffüllung würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Bebauung und Grundstücksnutzung führen und stellte überdies eine deutliche Eingriffswirkung dar. Durch die Straßenkrümmung besteht eine schlechte Ausfahrssituation für Einsatzfahrzeuge (Kurvenradien), im Kreuzungsbereich bzw. der Einmündung Burgstraße in die Heerstraße im unmittelbaren Ortskern bestehen zudem sehr schlechte Einsichtmöglichkeiten, woraus sich eine erhebliche Erschwernis für Einsatzkräfte und eine deutliche Unfallgefährdung ergäbe.

Eine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer ist fraglich.

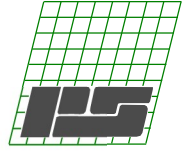
Eine nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit betrifft insbesondere auch den *Standort lfd. Nr. 7 am nördlichen Ortsausgang von Röhthges*: Eine Veräußerung eines Teils der intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche (Vollerwerb) wird seitens der Eigentümer definitiv ausgeschlossen.

Obgleich im Regionalplan „nur“ als Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft ausgewiesen zeigt dieser Standort nach der Bodenschätzung (HLNUG) mit einer Acker-/ Grünlandzahl von bis zu 75 im Übrigen eine höhere Bodengüte als der in Rede Standort am südlichen Ende der Untergasse. Die landwirtschaftlichen Flächen stellen in der Gemarkung Röhthges den besten Boden dar.

Mit der Lage der hier lediglich einseitig angebauten Heerstraße (Landesstraße L 3007) besteht hier „zunächst“ ein Anbauverbot nach dem Hessischen Straßengesetz.

Der *Standort mit der lfd. Nr. 9, als bisheriger Standort der Feuerwehr* stellt sich, selbst im Falle einer Verfüllung des bestehenden Löschwasserteiches mit maximal nur rd. 1.500 qm Fläche für eine Neuentwicklung als deutlich zu klein dar.

Der vorhandene Löschteich soll/ muss als allgemeine Löschwasserreserve und im Rahmen der



Freiflächen- und Freizeitnutzung durch die örtlichen Vereine beibehalten werden.

Ähnlich wie Löschteich und die zu Freizeit-/ Vereinzwecken genutzte Freifläche soll auch das derzeitige Feuerwehrgerätehaus im Grundsatz für eine auch künftige öffentliche Nutzung (z.B. Vereinsräume) erhalten werden.

Die richtliniengerechte Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses ist hier nicht möglich.

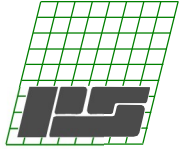
Im Ergebnis der demgemäß konkretisierten / ergänzten Standortprüfung (die in der Anlage beigefügt ist) muss grundsätzlich an der getroffenen Standortwahl festgehalten werden.

Wie bereits angeführt, hat der bisherige Eigentümer einer Veräußerung der Fläche im notwendigen Umfang an die Stadt Laubach bereits vertraglich zugestimmt. Dabei legt der Eigentümer als Nebenerwerbslandwirt, der die Flächen zusammen mit weiteren Eigentumsflächen in der Gemarkung Röthges verpachtet hat, keinen Wert auf die ersatzweise Bereitstellung anderer Landwirtschaftsflächen (Flächentausch). Eine relevante Beeinträchtigung des Landwirtschaftsbetriebes oder gar eine Existenzgefährdung ist ausgeschlossen.

Dieser Beurteilung hat sich die die Stadtverordneten mit der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 02.11.2023 (Aufstellungsbeschluss) sowie gemäß der Abwägung und dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss vom 02.05.2024 grundsätzlich angeschlossen.

In ihrer Sitzung am 07.11.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Vorhabenplanung (Entwurfsplanung an dem in Rede stehenden Standort zugestimmt.

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 Feuerwehrgerätehauses 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.



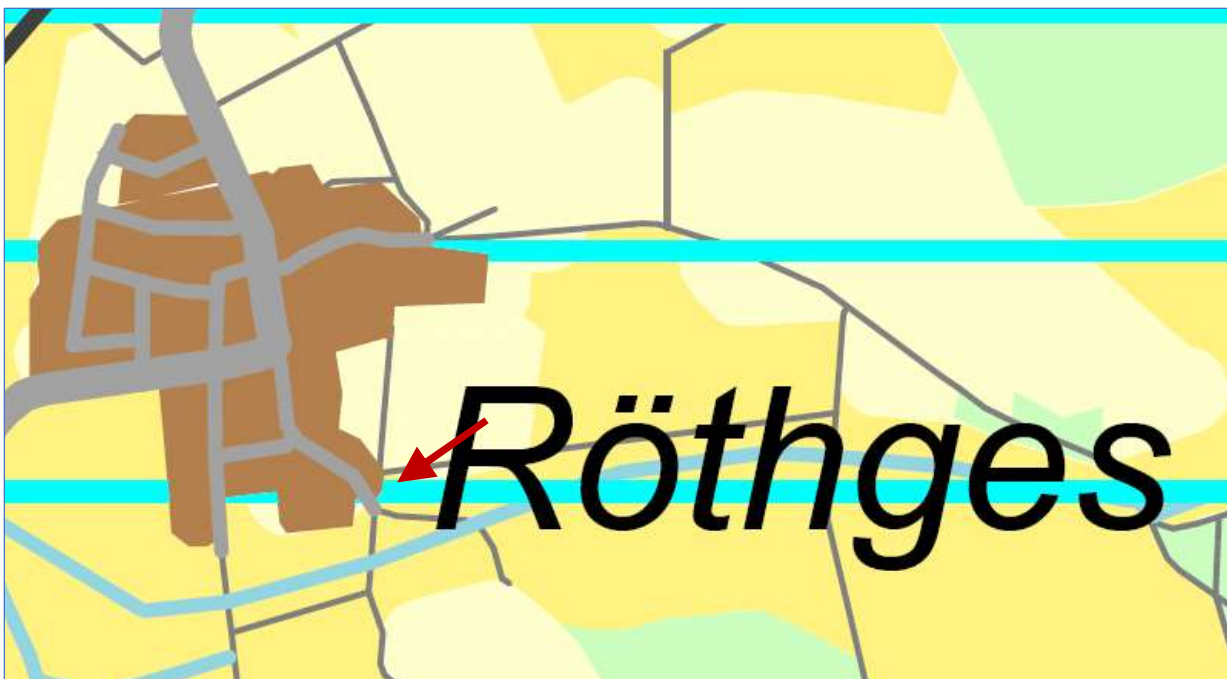
2.3 Regionalplan Mittelhessen / Flächennutzungsplan

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 Flächen ist im Regionalplan zum großen Teil als Vorranggebiet für Landwirtschaft, ein kleiner Teil im Westen als Vorranggebiet Siedlung-Bestand sowie ein weiterer kleiner Teil im Osten als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt.

Der Geltungsbereich wird zudem überwiegend durch ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

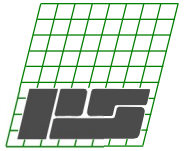
Das Gebiet wird bislang zum Teil als Acker genutzt; ein westliches Drittel wird nicht oder zu Garten- und Freizeitwecken genutzt.



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

Das Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz wird nicht berührt; die benannten Vorbehaltsgebiete werden aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes (mit knapp 0,44 ha) sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Vor diesem Hintergrund, sowie unter argumentativem Verweis auf die konkretisierte und ergänzte Standortprüfung (vgl. Pkt. 2.2), die notwendigen, besonderen Standortvoraussetzungen für ein Feuerwehrgerätehaus und das besondere Gemeinwohlinteresse, wird seitens der Oberen Landes-



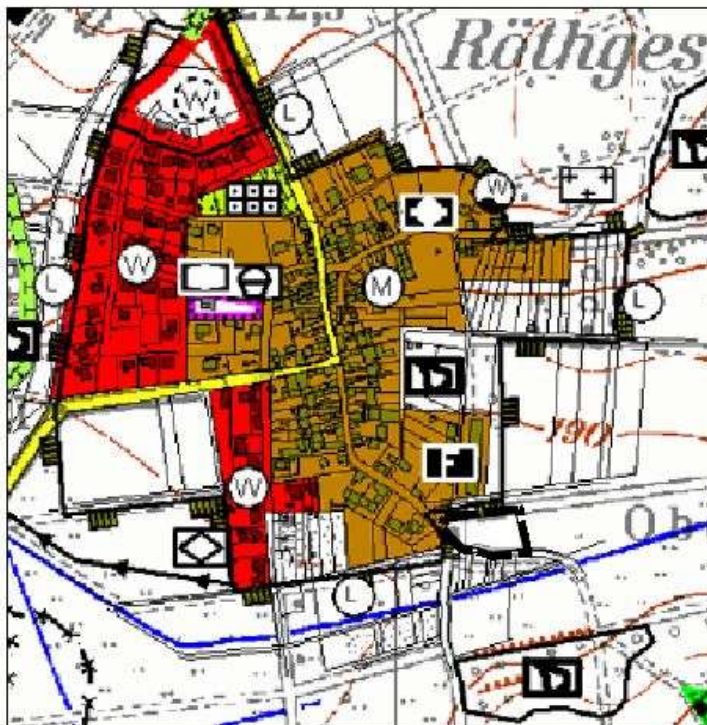
Planungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen (Schreiben vom 20.01.2025) festgestellt, dass die Planung in der vorliegenden Form an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Bestimmung des § 1 (4) BauGB ist damit hinreichend beachtet ist.

Damit, sowie mit der vertraglich verabredeten Überführung der Fläche ins kommunale Eigentum, sind maßgebliche Beeinträchtigungen des Landwirtschaftsbetriebes nicht gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laubach aus dem Jahr 1995/ 2007 stellt die Fläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie in einem kleinen, westlichen Teilbereich als Mischbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.

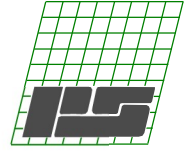


Flächennutzungsplan Laubach, 1995 / 2007
(Auszug, ohne Maßstab)

2.4 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden der Oberhessischen Ver-



sorgungsbetriebe AG (OVAG).

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung vom 27.09.1995 und 18.11.1995 (StAnz. 46/1995 S. 3594).

Unter Berücksichtigung der Verordnung und insbesondere der Verbotstatbestände im Bereich der Schutzzone IIIB ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan zweifelsfrei umzusetzen ist.

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:

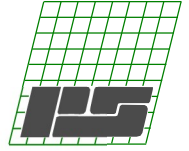
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur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

Wie angeführt sind im Ortskernbereich von Röthges bzw. in den Randbereichen keine hinreichend großen, erschlossenen sowie gleichzeitig verfügbare Flächen vorhanden. Unter Mitberücksichtigung sonstiger Flächenrestriktionen kommt 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.

Auf die Ausführungen Pkt. 2.2 sowie die in der Anlage beigefügte Standortprüfung wird explizit hingewiesen.

Mit einer geringen Größe des Plangebietes von lediglich knapp 0,44 ha und im direkten Anschluss an die bebaute Ortslage von Röthges ergibt sich keine sehr wesentliche Expansion der Siedlungsfläche (was im Übrigen bei praktisch allen untersuchten Standortoptionen der Fall ist bzw. wäre).

Der Siedlungsrand verschiebt sich Richtung Osten wobei die überbaubare Fläche (künftiger Standort des FW-Gerätehauses) in etwa im südlichen Anschluss an die landwirtschaftliche Maschinenhalle (vormaliges Stallgebäude auf Flst. 102) verortet ist. Im östlichen Anschluss liegen „lediglich“ Freiflächen für den Feuerwehr-Übungsbetrieb sowie Stellplatzflächen für die Einsatzkräfte.



Eine Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein notwendiges Minimum begrenzt (vgl. Pkte. 4.5 und 5.2).

2.6 Verkehrliche Anbindung

An der verkehrlichen Anbindung ändert sich nahezu nichts.

Über die Untergasse ist das Gebiet auf kurzem Wege an die Riedstraße bzw. Heerstraße (= L 3007) angebunden.

Mit der nächstliegenden Bushaltestelle im unmittelbaren Ortskern von Röhthges ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.

3 Verfahren

Wie vorstehend angeführt, sind bei der Flächenfestlegung besondere Anforderungen an den Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses beachtlich und zugrunde gelegt worden.

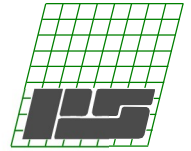
Dabei liegt der Standort, im Ergebnis der Variantenprüfung, im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage von Röhthges.

Ungeachtet dessen ist der Standort mit seiner Lagesituation und der Umgebungsnutzung nicht als Bestandteil des Siedlungsbereiches von Röhthges zugehörig zu beurteilen.

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 02.11.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr Röhthges“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.



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

Seitens der Öffentlichkeit / Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

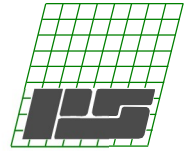
Im Ergebnis der vorgelegten Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden Hinweise und Anregung vorgebracht, die (auch im Ergebnis der kommunalen Abwägung) zu einer Konkretisierung und Ergänzung der Begründung der Standortwahl (der Standortprüfung, vgl. Pkt. 2.2) sowie zu verschiedenen Änderungen der Bebauungsplaninhalte, d.h der Festsetzungen des Bebauungsplans führen bzw. führen müssen.

Die Änderungen werden nachfolgend erläutert.

Dabei werden die grundsätzlichen Zielsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes gleichwohl beibehalten.

In ihrer Sitzung am 02.05.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach, nach Abwägung der bislang vorgelegten Stellungnahmen, den Bebauungsplan im Entwurf sowie die Durchführung der Entwurfsoffenlage und die Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen. In ihrer Sitzung am 07.11.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Vorhabenplanung (Entwurfsplanung für das Feuerwehrgerätehaus mit Freiflächenplan) an dem in Rede stehenden Standort zugestimmt, sodass nunmehr die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgen kann/ konnte.

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. Im Ergebnis dessen und der jeweiligen Abwägung bleibt der Bebauungsplan „Feuerwehr Röthges“ formell und materiell unverändert und kann/ konnte gemäß § 10 (1) BauGB abschließend als Satzung beschlossen werden.



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 (notwendigen) standörtlichen Rahmenbedingungen (s.o.) und den funktionalen und räumlichen Beziehungen zur Ortslage von Röthges sowie dem sonstigen Stadtgebiet von Laubach ergibt sich eine grundsätzlich hinreichende Begründung für eine derartige Festsetzung. Zudem 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.

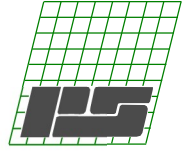
Mit der hier festgesetzten Zweckbestimmung *Feuerwehr/ Feuerwehrgerätehaus* sind die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitär-räume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche (Baugrenze)

Unter Orientierung an der Gebäude- und Freiflächenplanung (s.o.) erfolgt die standörtliche Fixierung des Gebäudekomplexes mit Fahrzughalle für zwei (bis drei) Fahrzeuge sowie dem Sozial- und Umkleidetrakt und sonstigen Funktionsräumen mit einer westlich vorgelagerten, hinreichend großen Aufstellfläche für die Feuerwehrfahrzeuge (z.B. für Wiederbestückung und Reinigung der Fahrzeuge nach Einsatzfahrten) sowie natürlich der Alarmausfahrt zur Untergasse.

Die demgemäß festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze/ Baufeld) erfolgt mit einem Mindestabstand von im Mittel ca. 25 - 40 m zur Untergasse.

Sowohl die überbaubare Fläche als auch die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (s.u.) wahren zur südlichen direkt angrenzenden Grabenparzelle Flst. 66 einen konsequenten Abstand von 10 m: Nach dem Dezernat Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Gießen (Stellungnahme vom 19.02.2024)



ist die Grabenparzelle (obgleich offenkundig nicht regelmäßig wasserführend) als Gewässer zu charakterisieren. Demnach sind nach den Bestimmungen des Hess. Wassergesetzes zur Freihaltung eines Gewässerrandstreifens von 10 m beachten. Die „Abstandsfläche“ ist/ wird im Bebauungsplan als **nicht**-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt; die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Freiflächennutzungen werden im Rahmen der Vorhaben- und Freiflächenplanung mit der Fachbehörde konkret abgestimmt werden.

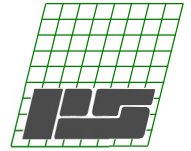
Gemäß den bisherigen Überlegungen erfolgt die Zufahrt für/ durch Feuerwehrangehörige über den befestigten Wirtschaftsweg unmittelbar nördlich des Plangebietes zur Stellplatz- und Übungsfläche östlich des Gerätehauses. Auch wenn im Bereich der Untergasse ein Begegnungsverkehr von anfahrenden Einsatzkräften und ausrückenden Feuerwehrfahrzeugen nicht gänzlich auszuschließen ist (wie auch bisher), so wird damit ein solcher so weit als möglich minimiert. Die Funktion der Alarmausfahrt (die späterhin ggfs. standörtlich weiter zu konkretisieren ist) wird grundsätzlich nicht beeinträchtigt.

Mit der Anordnung der Parkplatz- sowie insbesondere der Übungsfläche östlich, jenseitig des Gebäudes ergibt sich nicht zuletzt auch eine Minimierung einer potenziellen Lärmbelastung von Wohngrundstücken an der Untergasse.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der Grundfläche regelmäßig mitzurechnen. Da im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für das Feuerwehrgerätehaus, neben dem Gebäude selbst, erhebliche Flächenanteile für Stellplätze für die Feuerwehrleute, als Aufstellfläche für die Feuerwehrfahrzeuge sowie als Übungsflächen notwendig werden, wird die Grundflächenzahl, orientiert an dem durch § 17 BauNVO definierten Wert, mit GRZ = 0,8 festgesetzt. Zudem wird lediglich eine maximale Oberkante des Gebäudes mit $OK_{max.} = 8,0$ m über dem Erdgeschoss-Fertigfußboden festgelegt.

Damit liegt der Bezugspunkt nicht absolut fest und belässt einen gewissen Spielraum für die Höhenentwicklung des Gebäudes. Da jedoch (trotz leicht abfallender Geländesituation in Richtung Osten) davon auszugehen ist, dass aufgrund der Aspekte „Gebäude-/ Grundstückentwässerung“, „problemloses Ausrücken von Feuerwehrfahrzeugen“ etc., der Erdgeschossniveau (zumindest der Fahrzeughalle) nicht / nicht wesentlich unter dem Niveau der Untergasse liegen wird, sind damit städtebauliche bzw. baugestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen.

Da z.B. Wärmepumpe und Lüftungsgeräte sowie weitere bauliche Nebenanlagen notwendigerweise außerhalb der festgesetzten Baugrenze zu errichten sind, ist aus Gründen der Klarstellung ergänzend festgesetzt, dass Garagen, KFZ-Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des



§ 14 (1) BauNVO sowie Regenwasserzisternen und Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

4.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung besteht unmittelbar durch die Untergasse; für den ein- und ausfahrenden Verkehr ist eine grundsätzliche hinreichende Verkehrsraumbreite und eine gute Einsehbarkeit des Straßenraumes gegeben.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Eine Alarmausfahrt in westliche Richtung zur Untergasse ist im Bebauungsplan unverbindlich (!) gekennzeichnet; die konkrete Lage und Ausgestaltung der Alarmausfahrt wird im Rahmen der Vorhabenplanung, in enger Abstimmung mit den Erfordernissen der Feuerwehr sowie unter der Prämisse eines größtmöglichen Schutzes der Wohnnutzung, geprüft und festgelegt werden.

Da im Süden des Planbereiches, zum bzw. von dem hier gleichsam vorhanden Wirtschaftsweg keine Zu- und Abfahrten erfolgen sollen und dürfen (auch zum Schutz der vorhandenen Grabenstruktur, Flst. 66), erfolgt hier die konsequente Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“.

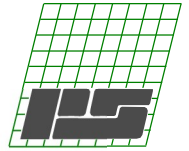
Unterstützt wird dies durch die Anpflanzung von (mindestens) 7 Einzelbäumen.

4.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze

Westlich und östlich des geplanten Gebäudes werden gemäß der allgemeinen Nutzungskonzeption nach § 9 (1) 22 BauGB Flächen für den Übungsbetrieb (Übungsfläche) und für Stellplätze festgesetzt: Im funktionalen Zusammenhang mit der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses sind entsprechende Teilflächen erforderlich und stellen unmittelbare Zulässigkeitsvoraussetzung für das/ die Bauvorhaben dar.

Während die Übungsflächen und die Stellplätze für die Angehörigen der Einsatzabteilung hinter, d.h. östlich des Feuerwehrhauses angeordnet werden sollen (Alarmeinang), liegen die Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge vor der Fahrzughalle, d.h. dem Gerätehaus westlich vorgelagert.

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 Hauptnutzuzug bzw. diesem Personenkreis zuzuordnen ist.

Die konkrete Ausgestaltung dieser Flächen bleibt der konkreten Erschließungs- und Freiflächenplanung vorbehalten; die festgelegte Konkretisierung „Aufstellfläche“, „Übungsfläche“ und „Stellplätze“ (ohne Abgrenzung) im Bebauungsplan ist insofern nicht bindend oder nicht abschließend.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass Stellplätze auch an anderer Stelle im Plangebiet zulässig sind (s.o.).

Analog der Baugrenze (vgl. Pkt. 4.2) wird die Abgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen in Richtung Süden, gemäß den Bestimmungen des Wasserrechtes, in einem Abstand von 10 m zur südlich angrenzenden Grabenparzelle 66 festgesetzt. Die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Freiflächennutzungen werden im Rahmen der Vorhaben- und Freiflächenplanung mit der Fachbehörde konkret abgestimmt werden

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

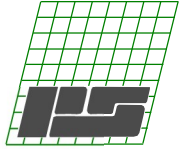
Während die Osthälfte des Plangebietes bislang als Ackerfläche genutzt wird, ist der Westteil der Fläche mit Intensivrasen, Strauchgebüsch, einer „aufgelassenen“ Ackerfläche und einer als Garten genutzten Parzelle heterogen strukturiert. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Als Begrenzung des Plangebiets (und des späteren Siedlungsrandes) zum Offenland erfolgt am östlichen Geltungsbereichsrand die Festsetzung zur Entwicklung einer Laubstrauchhecke aus heimischen Arten.

Gemäß der diesbezüglichen Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen wird der Anpflanzungstreifen zur Realisierung einer nunmehr dreireihigen Hecke sowie unter Beachtung der Bestimmungen des Hess. Nachbarrechtsgesetzes von vormals 5 m auf nunmehr 6,5 m Breite vergrößert.

Zur gestalterischen Einpassung des Feuerwehrstandortes in das Siedlungsbild aus Blickrichtung Süden sind zudem am Südrand der Gemeinbedarfsfläche mindestens 7 Einzellaubbäume zu pflanzen. Dies gleicht zudem den Verlust an Bäumen und Gehölzstrukturen im Plangebiet aus.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser sind gemäß Festsetzung z.B. PKW-



Stellplätze und alle sonstigen, geeigneten Nebenflächen in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Aus Gründen der Sicherheit und der Funktionserfüllung (z.B. Auflast Feuerwehrfahrzeuge) kann von der Vorgabe abgewichen werden.

Auf die diesbezüglichen 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 Dachflächenwasser sowie zur Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken (z.B. auch für Übungszwecke durch die Feuerwehr). Dies stellt zugleich eine wesentliche Maßnahme zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Wasserhaushalt dar.

Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 7 – 10 m³ betragen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen, zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und anderen Arten werden detaillierte Vorgaben zur Zulässigkeit der Freiflächenbeleuchtung formuliert bzw. festgesetzt.

5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

5.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes

Eingriffsregelung

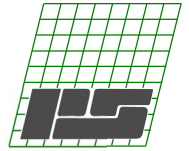
Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

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 nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten



Maßnahmen (s. Pkt. 4.5) und der in der Gemarkung Münster vorgesehenen CEF-Maßnahme für die Feldlerche (s.u.) ein verbleibender Kompensationsbedarf von 33.459 Biotopwertpunkten ermittelt, der im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Laubach ausgeglichen wird.

Dem Eingriff in Höhe von 33.459 Biotopwertpunkten (BMP) wird der Ausgleich aus den vorlaufenden Ersatzmaßnahmen („Ökokonto“) der Stadt Laubach Laubach *Fläche 23 am Ramsberg, Gemarkung Laubach Flur 15, Flst. 2/3* mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.

Auf der Grundlage des § 1a (3) BauGB ist im Bebauungsplan ein diesbezüglicher Hinweis

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 wird (u.a. auch in Abstimmung mit der Fachbehörde) eine entsprechende Abbuchung beantragt und vorgenommen.

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.

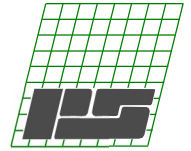
Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde demgemäß ein Umweltbericht erstellt, der sich an den Bestimmungen des BauGB und insbesondere der Anlage 1 (zu § 2 (4) BauGB) orientiert.

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 beigegefügten Umweltbericht verwiesen werden.

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

Diesbezügliche Hinweise und Anregungen fanden, im Ergebnis der kommunalen Abwägung, Eingang in den Umweltbericht.



Biotop- und Artenschutz

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

Anhaltspunkte und Erkenntnisse über eine eventuelle Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten für das Plangebiet liegen nicht vor. Gemäß der Beurteilung im Umweltbericht besteht ein Brutpotenzial für Vögel nur im Bereich der Gehölzstrukturen (ohne ältere Bäume) innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

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

Nicht zuletzt aus Gründen einer hinreichen Rechtssicherheit wird/ wurde daher, in Ergänzung der faunistischen Bestandsbeschreibung im Umweltbericht, im Frühjahr/ Frühsommer 2024 eine fachgutachterliche Erfassung der Avifauna und der Fledermäuse vorgenommen.

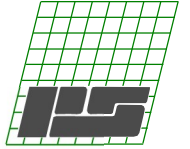
Im Ergebnis der Artenschutzrechtliche Prüfung² bzw. des artenschutzfachlichen Fachbeitrages werden als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten *Elster*, *Feldlerche*, *Goldammer*, *Grünfink*, *Grünspecht*, *Mehlschwalbe*, *Star*, *Stieglitz* und *Turmfalke* sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende *Fledermausarten* *Abendsegler*, „*Bartfledermaus*“, *Breitflügel-Fledermaus*, *Fransenfledermaus*, *Großes Mausohr*, *Kleinabendsegler*, „*Langohr*“, *Rauhautfledermaus* und *Zwergfledermaus* angeführt bzw. detailliert betrachtet.

Im Ergebnis 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 (vgl. Pkt. 8 – Hinweise).

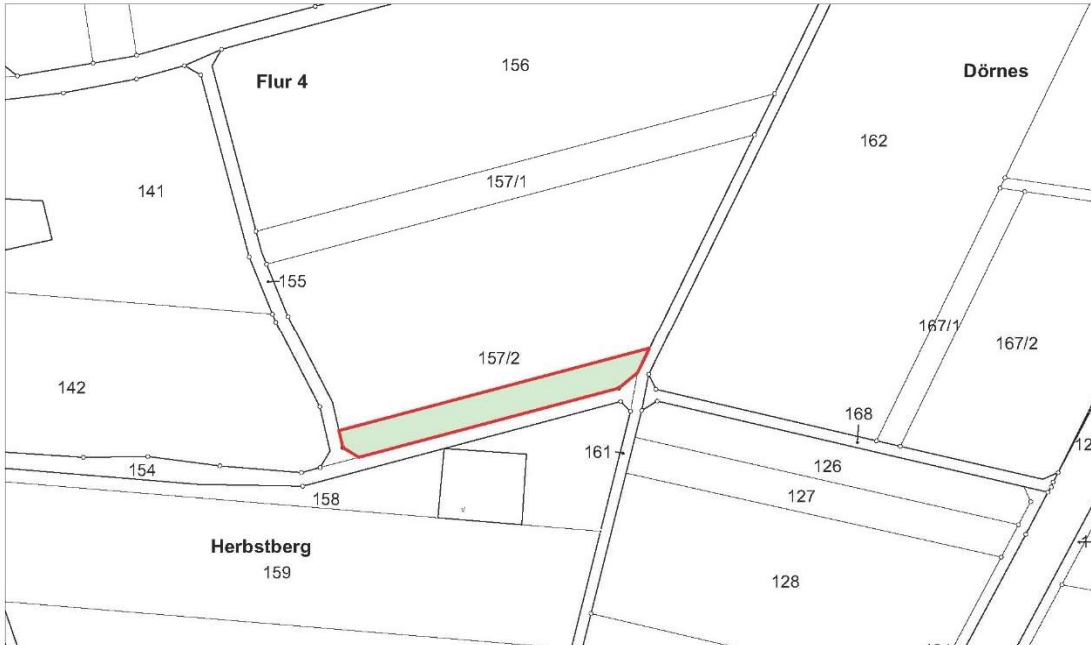
Ausnahme bildet die Feldlerche. Aufgrund der Kulissenwirkung durch das künftige Feuerwehrgerätehaus ist ein Lebensraumverlust bzw. eine Beeinträchtigung eines Feldlerchen-Brutpaars zu befürchten.

Da in räumlicher Nähe zum Plangebiet keine geeigneten Flächen und Möglichkeiten gegeben sind, wird (geschätzt rd. 1.300 m Luftlinie) nördlich von Röthges (in der Gemarkung Münster) ein südlicher Teil der insgesamt rd. 1,8 ha großen Ackerfläche (Flur 4, Flurstück 157/2, Gem. Münster) als CEF-Fläche für die Gefährdung eines Feldlerchen-Brutpaars vorgesehen und im Bebauungsplan angeführt.

² PlanÖ GmbH, Dr. R. Kristen, 35444 Biebertal, August 2024: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



Gemarkung: Münster, Flur 4, Flurstück 157/2



Informelle Darstellung, ohne Maßstab!

Zielsetzung ist die Herstellung und Pflege von mehrjährigen Blühstreifen/ -flächen auf einer Gesamtfläche von mindestens 1.250 m² am Südrand des angeführten Flurstückes. Die Breite der Entwicklungsfläche soll 10 m nicht unterschreiten.

Im Sinne einer Sicherungsfläche für CEF-Maßnahmen, ist die exakte Flächengröße und der exakte Flächenzuschnitt variabel.

Saatgut: Rebhuhn- und Feldlerchenmischung z.B. von Saaten-Zeller oder vergleichbaren gemäß der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angeführten Zusammensetzung.

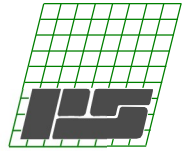
Kein Einsatz von Dünger, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.

Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 16.08.2024 (Seiten 35 und 36) wird explizit hingewiesen

Die Sicherstellung einer nachhaltigen Pflege und eines artbezogenen Monitorings erfolgt durch vertragliche Regelung.

Für andere Tiergruppe bzw. streng geschützte Arten besteht kein Lebensraumpotenzial

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherrn 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

Mit der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses entsteht lediglich ein sehr geringer zusätzlicher Wasserbedarf durch Sanitäranlagen, Teeküche etc.; mit Realisierung des Vorhabens ergibt sich auch keine wesentliche Erhöhung des Löschwasserbedarfs.

Mit dem örtlichen Versorgungsnetz und den Hydranten im Bereich der Untergasse ist die Löschwasserversorgung für das hier in Rede stehenden Plangebiet sichergestellt:

Der neue Standort des Feuerwehrgerätehauses kann über die Straße „Untergasse“ an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Eine Leitung (DN 100) liegt im Bereich der Verkehrsfläche bis auf Höhe des Plangebietes (Flurstück 63).

Über den dort befindlichen Unterflur-Hydranten steht eine Löschwassermenge von 48 m³/h zur Verfügung. Mit dem unweit vorhandenen Löschwasserteich mit Entnahmestelle (Flst 139) ist darüber hinaus eine hinreichende Löschwasserreserve sichergestellt

Die Schmutzwasserableitung erfolgt problemlos über die Ortskanalisation zur Verbandskläranlage in Ober-Bessingen. Die nächste Anschlussmöglichkeit für die Entwässerung des neuen Feuerwehrstandorts besteht mit dem hinreichend dimensionierten Mischwasserkanal direkt westlich des Plangebietes am südlichen Ende der Untergasse.

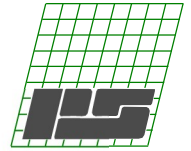
Im Zuge der weiteren Planung ist zu prüfen, ob (über die Rückhaltung auf der Plangebietsfläche hinaus) eine anderweitige Abführung von Niederschlagswasser infrage kommt (s.u.)

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 von (zumindest) den Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten ist.

Dies beinhaltet auch eine Nutzung des „Grauwassers“ zu Übungszwecken durch die Feuerwehr.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund sollt das Speichervolumen ein mindestens 7 – 10 m³ betragen. Darüber hinaus wird auf die vorhabenkonkrete Erschließungs- und Entwässerungsplanung verwiesen.



Zudem sind zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, gemäß Festsetzung die PKW-Stellplätze und sonstige Nebenflächen in wasserdurchlässiger Art und Weise zu befestigen. Dies steht unter dem Vorgehalt, dass keine Sicherheits- oder sonstigen Aspekte entgegenstehen.

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 Versicherung des Niederschlagswasser hingewiesen.

Oberflächengewässer, Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Gewässer vorhanden.

Die Grabenstruktur unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend (Flst. 66) ist, obgleich offenkundig nicht regelmäßig wasserführend und obgleich im Natureg-Viewer nicht angeführt, gemäß dem Dez. Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Gießen als Gewässer zu charakterisieren. Demgemäß sind die Abstandsbestimmungen des Hess. Wassergesetzes (geschützter Uferbereich) zu beachten. Der wasserführende Riedgraben verläuft weiter im Süden (Flst. 45), deutlich außerhalb des Plangebiets.

Die Grundstücksfläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

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

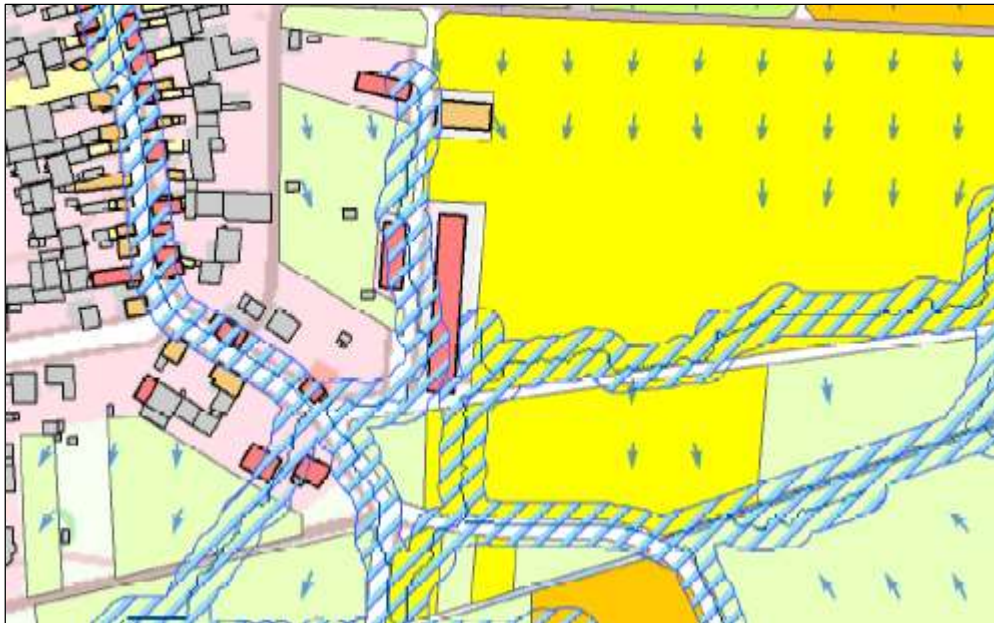
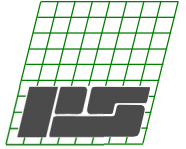
Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung (vom 27.06.1995) sind zu beachten.

Kommunale Fließpfadkarte

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

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

Demgemäß ist der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betroffen.



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

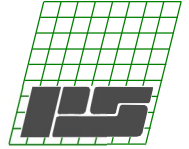
Zur Gefährdungsminimierung können Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes getroffen werden, wie z.B. die Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten oder die Umlenkung von Abflusswegen (Versickerungs- / Abflussgräben, Drainagen)

5.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz

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

Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist 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



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

Mit einer Fläche > 1 ha und da die Bodenwertzahl im Plangebiet 60 übersteigt, ist im Hinblick auf eine Ausgleichserfordernis die Ziffer 2.25 der Kompensationsverordnung zu berücksichtigen, was erfolgt ist und den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf erhöht, ohne dass damit ein besonderer Bodenausgleich gefordert wäre.

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

5.4 Immissionsschutz

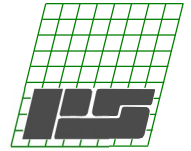
Unter Berücksichtigung der besonderen Standortvoraussetzungen (vgl. Pkt. 1 und 2.2) für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses (u.a. gute Erreichbarkeit und „Ausrückmöglichkeiten“ zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist (10 min. gem. Hess. Rettungsdienstgesetz)) und der räumlichen Nähe zum Einsatzgebiet, d.h. insbesondere der Ortslage von Röhthges (aber auch in Richtung Münster und Laubach) sind Geräuschbelastungen der nordwestlich befindlichen Wohnnutzung durch den feuerwehrtechnischen Übungsbetrieb und insbesondere durch den Einsatzbetrieb nicht generell auszuschließen.

Mit der Lagesituation des neuen Feuerwehrstandortes am Ortsrand und außerhalb der unmittelbaren Wohnbebauung sowie außerhalb der Hauptwindrichtung ist (mit Ausnahme der Anlieger unmittelbar an der Untergasse) eine Betroffenheit der Wohnnutzung weitestgehend ausgeschlossen.

(Dies stellt im Übrigen einen weiteren Aspekt der Standortwahl dar.)

Die Bestimmung des § 50 BImSchG verlangt, dass „schädliche Umwelteinwirkungen“ so weit wie möglich zu vermeiden sind. Dieses Optimierungsgebot muss im Zuge der Gesamtabwägung den sonstigen, beachtlichen Belangen, hier den Belangen des örtlichen Brandschutzes, gegenübergestellt werden. Dieser Grundsatz ist vorliegend mit der Standortwahl und der „Flächenaufteilung“ hinreichend beachtet worden.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind bei der Beurteilung von Lärmimmissionen die Orientierungswerte vom Beiblatt 1 der DIN 18005 heranzuziehen, bei der Beurteilung einzelner Anlagen (z.B. im Baugenehmigungsverfahren) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Bei den hier in Rede stehenden Arten der Nutzung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 und die



Immissionsrichtwerte der TA Lärm identisch.

Eine Feuerwehr stellt keine gewerbliche Nutzung dar; im Zug einer Beurteilung möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen werden daher regelmäßig die Regularien der TA Lärm herangezogen, wobei für Einsatzfahrten gesonderte Maßstäbe gelten (s.u.).

Folgende Immissionsrichtwerte sollen während des regulären Betriebes nicht überschritten werden: WA: 55 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr). Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Es ist davon auszugehen, dass die Betriebsgeräusche der Feuerwehr tagsüber im Regelbetrieb (Übungsbetrieb) eingehalten werden; Art, Höhe und Länge möglicher lärmverursachender Tätigkeiten sind entsprechend anzupassen.

Ein Übungsbetrieb während der Nachtzeit findet nicht statt !

Im Hinblick den Einsatzbetrieb im Notfall gilt:

Feuer- und Rettungswachen gelten als Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Die im Einsatzfall durch Fahrzeugbewegungen, Alarmsignal etc. verursachten Geräuschimmissionen sind nach Punkt 7.1. der TA Lärm als Notfallsituationen von einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bzw. Reglementierung ausgenommen.

Es gilt das Gebot, die Geräuschbelastungen für die Anwohnerschaft so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Zudem ist der Einsatz von Sondersignalen auch an strenge gesetzliche Vorgaben gebunden (§ 38 Straßenverkehrsordnung).

Auf der anderen Seite sind Lärmbelastigungen im Einsatzfall durch die Anwohnerschaft hinzunehmen.

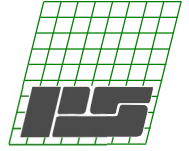
Nach Punkt 3.3 der TA Lärm bestimmt sich das Maß der Vorsorgepflicht gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit von Aufwand und erreichbarer Lärminderung.

Neben der Standortwahl an sich, sind die potenziell lärmintensiveren Teilflächen „Stellplätze/ Übungshof“ im Osten jenseitig des Gebäudes des FW-Gerätehauses und somit abgeschirmt zu den Wohngrundstücken an der Untergasse angeordnet bzw. festgesetzt.

Im Bereich westlich der überbaubaren Fläche wird die Festsetzung der Fläche für Gemeinschaftsanlagen durch die Zweckbestimmung „AF“ (Aufstellfläche) ergänzt und konkretisiert.

Dies stellt auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes eine Möglichkeit zur Minimierung potenzieller Immissionsbelastungen dar.

Darüber muss den Aspekten einer bezüglich der angrenzenden Wohnnutzung möglichst belastungsarmen Flächenzuordnung und -nutzung im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Freiflächenplanung nachgekommen werden.



Auch die konkrete Lage und Ausgestaltung der Alarmausfahrt wird im Rahmen der Vorhabenplanung unter der Prämisse eines größtmöglichen Schutzes der Wohnnutzung (!) geprüft und festgelegt werden. Die „Markierung“ der / einer Alarmausfahrt im Bebauungsplan ist im Hinblick auf den exakten Standort unverbindlich

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).

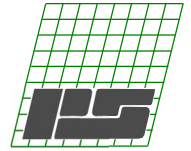
Nach § 10 (2) des GEG sind die Eigentümer neu zu errichtender Gebäude verpflichtet den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard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

Eine Ausstattung des Gebäudes mit Photovoltaikanlagen sowie einer Wärmepumpe zur Bereitstellung der Wärmeversorgung ist vorgesehen.

6 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sowie der Überführung der Grundstücksfläche in Eigentum der Stadt Laubach weder erforderlich noch vorgesehen.



7 Flächenbilanz (m2)

	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT [m²]
Fläche für den Gemeinbedarf	869,5	1.073,6	1.943,10
Stellplatz- Übungs- u. Aufstellflächen			2.075,61
Entwicklungsfläche Ostrand			378,39
GESAMT			4.397,10

(digitale Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes
in der Fassung des Entwurfes (11/ 2024), M = 1:500)

8 Hinweise

Verwertung von Oberflächenwasser

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

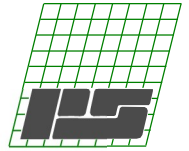
Nach dem § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften 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 IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG).

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung (vom 27.06.1995 und vom 18.11.1995) sind zu beachten.



Denkmalschutz:

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

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG).

Bergwerksfelder:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins bestätigt, eins erloschen), in denen Bergbau betrieben und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde.

Nach den, beim Dez. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen vorhandenen Unterlagen hat der Bergbau außerhalb des Geltungsbereiches stattgefunden; Informationen über Art und örtliche Lage des Fundnachweises liegen dem Regierungspräsidium Gießen nicht vor.

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Bodenkundliche Baubegleitung

Aufgrund der Schutzwürdigkeit der hochwertigen Böden wird auf das Erfordernis einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen ausdrücklich hingewiesen. Dies insbesondere im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wiederverwendung des Oberbodens.

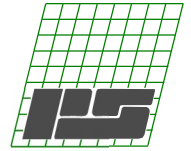
Artenschutz:

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

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und der Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) während der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) abzusehen. Sofern Rodungen oder eine Baufeldräumung in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereich zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefrontensind gemäß § 37 (3) HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden.



Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad vom maximal 15 % verwendet werden.

Es ist die Schaffung von Ersatzlebensraum durch die Anbringung von geeigneten Nistkästen für die Sumpfmehse zu beachten. Hierfür können bereits vorhandene Meisennistkästen genutzt werden. Die Nistkästen sind vor Beginn der Brutzeit (01.03. – 30.09.) an einer geeigneten Stelle anzubringen und regelmäßig zu reinigen.

Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF / FCS) – Feldlerche (vgl. Pkt. 5.1):

Herstellung und Pflege von mehrjährigen Blühstreifen/ -flächen auf einer Gesamtfläche von mind. 1.250 m² am Südrand des Flurstückes 157/2 in der Flur 4 der Gemarkung Münster („Sicherungsfläche für CEF-Maßnahmen“):

Saatgut: Rebhuhn- und Feldlerchenmischung z.B. von Saaten-Zeller oder vergleichbaren gemäß der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angeführten Zusammensetzung.

Kein Einsatz von Dünger, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.

Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 16.08.2024 (Seiten 35 und 36) wird explizit hingewiesen.

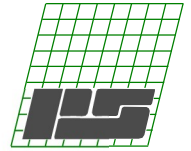
Laubach im September / November 2023
und März und November 2024
sowie Januar 2025

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
(Stadt Laubach)

Anlagen:

- Teil 2: Umweltbericht mit Bestandskarte
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- „Neubau eines Feuerwehrhauses in Röthges, Standortprüfung“
(Stadt Laubach, 12/ 2022 – überarbeitet 03/ 2024 u. 11/2024)



Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach hat in ihrer Sitzung am 02.11.2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr Röhthges“ im Stadtteil Röhthges 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 Feuerwehrgerätehauses mit allen Nebenanlagen und der notwendigen Freiflächennutzung im Stadtteil Röhthges geschaffen werden.

Der Planbereich liegt am südöstlichen Rand von Röhthges 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 Röhthges.

Im Ergebnis einer vorausgegangenen Prüfung von insgesamt 10 grundsätzlich in Betracht zu ziehenden Standorten wurden 5 Standortvorschläge mit der „Interessengemeinschaft Bürger für Röhthges“ sowie dem Führungsausschuss der Einsatzabteilung Röhthges weitergehend geprüft und abgestimmt: Es wurde übereinstimmend festgestellt, dass im Ortskernbereich von Röhthges 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 Flächennutzungsplanänderung) 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.

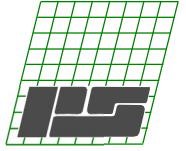
Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches beim RP Gießen am 26.02. d.J. wurden die entgegenstehenden Fakten und Aspekte („nicht verfügbar, zu große Gefällesituation, zu klein“) dargelegt, die auch in der vorliegenden Abwägung angeführt wurden.

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 Freiflächenutzungen 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.

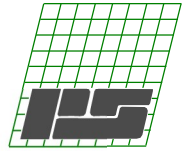
In der Stellungnahme vom 20.01.2025 führt das Regierungspräsidium Gießen aus, dass auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen der gewählte Standort für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Röhthges nunmehr aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht nachvollziehbar begründet werden kann und 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 Röthges“ formell und materiell unverändert.

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

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt nach Genehmigung und Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung; mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Feuerwehr Röthges“, im Stadtteil Röthges nach § 10 (3) BauGB in Kraft

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, sowie unter Berücksichtigung der speziellen Standortanforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus und der Flächenverfügbarkeit, besteht für das verfolgte Vorhaben keine andere sinnvolle und umsetzungsfähige Planungsmöglichkeit.

Laubach im Januar 2025