

Bauleitplanung der Stadt



Stt. Röhges

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Feuerwehr Röhges“

Begründung, Teil 1:

- Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen
der Flächennutzungsplanänderung -

**Fassung zur Feststellung,
01/ 2025**

Planstand: Feststellung, Januar 2025

Bearbeiter: M. Rück

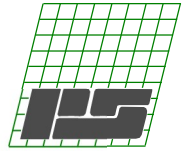
Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 21 F 06403 9503 30

email:matthias.rueck@seifert-plan.com

*PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT*





1. Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung, Zielsetzung, Verfahren
 2. Lage und Abgrenzung des Gebietes (räumlicher Geltungsbereich)
 3. Standortwahl/ -alternativen
 4. Regionalplanung
 5. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung
 6. Berücksichtigung fachplanerischer und -gesetzlicher Belange
- Zusammenfassende Erklärung

**Teil 2: Umweltbericht
Anlagen**

1. Veranlassung, Zielsetzung, Verfahren

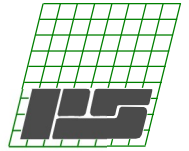
Das Feuerwehrgerätehaus an der Untergasse im Stadtteil Röthges datiert aus dem Jahr 1957.

Durch den Technischen Prüfdienst Hessen sind seit längerem Mängel in baulicher sowie in funktionaler Hinsicht festgestellt worden, so dass ein zeitgemäßer Übungs- und vor allem Einsatzbetrieb nicht mehr gewährleistet ist.

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 Sanitäreinrichtungen und Duschen.*

Nach dem Bedarfs- und Entwicklungsplan sind die benannten Mängel im Bestandsgebäude nicht oder in einem nicht wirtschaftlichen Maße zu beheben. Auf Grundlage des Gerätehauskonzeptes und des Beschlusses des Wehrführerausschusses wurde der Neubau des Feuerwehrhauses Röthges dem Neubau des Feuerwehrhauses Münster vorgezogen. Eine Zusammenlegung der Stadtteil-Feuerwehren Münster und Röthges 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 Röthges“ sowie dem



Führungsausschuss der Einsatzabteilung Röthges weitergehend geprüft und abgestimmt:

Es wurde übereinstimmend festgestellt, dass im Ortskernbereich von Röthes bzw. in den Randbereichen keine hinreichend großen, erschlossenen sowie gleichzeitig verfügbaren 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.

Die Standortwahl wird, da unter Berücksichtigung von regionalplanerischen Aspekten relevant, unter Pkt. 3 näher erläutert. Die Standortprüfung (Stadt Laubach, Dez. 2022, ergänzt März u. Nov. 2024) ist der Begründung in der Anlage beigelegt.

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Gießen (Dez. 31, Scheiben vom 20.01.2025) werden die Ausführungen zur Standort- und Alternativenprüfung in der Begründung zum Bebauungsplan auch in der hier vorliegenden Begründung zur Flächennutzungsplanänderung angeführt (s. Pkt. 3)

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 Röthges“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB beschlossen.

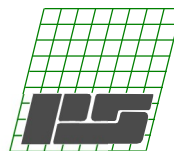
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) erfolgte im Dezember 2023/ Januar 2024.

Im Ergebnis dessen wurde u.a. eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (bis August 2024) und im Folgenden Möglichkeiten einer artspezifischen Kompensation für die Lebensraumbeeinträchtigung für die Feldlerche gesucht. Die vorliegende Standortvariantenprüfung wurde weiter konkretisiert und ergänzt sowie mit dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. Regionalplanung und Bauleitplanung) abgestimmt.

Das bauliche und funktionale Konzept des Feuerwehrgerätehauses (mit Freiflächenplanung) wurde konkretisiert und mit den maßgeblichen Entscheidungsträgern abgestimmt.

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 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgen konnte.



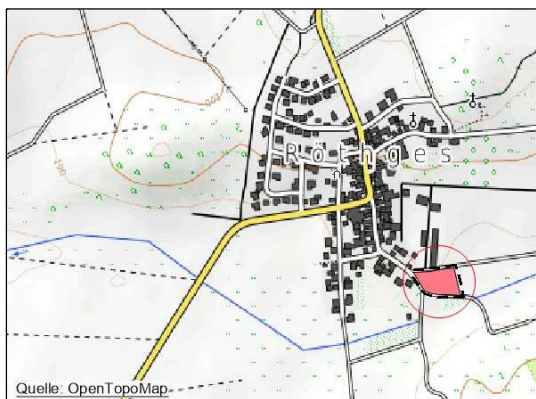
Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und ergänzend durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Stadtverwaltung Laubach während des Veröffentlichungszeitraumes vom 04.12.2024 bis 20.01.2025.

Auch im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB bleibt die Änderung des Flächennutzungsplanes unverändert und kann/ konnte (nach Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung im Sinne des § 6 (6) BauGB festgestellt und dem Regierungspräsidium Gießen zur Genehmigung vorgelegt werden.

2. Lage und Abgrenzung des Gebietes, räumlicher Geltungsbereich

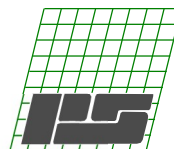
Das Gebiet des kleinflächigen Bebauungsplanes und der Änderung des FNP liegt am südöstlichen Rand von Röhthes in unmittelbarer Nähe zum bisherigen Standort des Feuerwehrgerätehauses.

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 Röhthes.



Übersichtskarten:
Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist identisch.



3 Standortwahl/ -alternativen

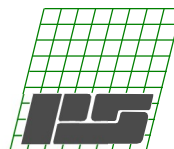
Wie angeführt, ging der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine intensive Standortsuche und -diskussion durch die Verantwortlichen der Feuerwehr und der kommunalen Entscheidungsträger¹ voraus, die nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 (1) 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 Röthges – Standortprüfung“, Stadt Laubach 12/ 2022, überarbeitet 03/ 2024 und 11/ 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)

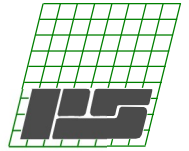


Im Ergebnis dessen wurden fünf verbleibende Standorte mit der „Interessengemeinschaft Röhthges“ (da eine Ortsbeirat nicht vorhanden ist) und vor allem mit der Wehrführung der Freiwilligen Feuerwehr Röhthges sowie dem Stadtbrandinspektor abgestimmt.

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 Röhthges rechtskräftig vorliegenden Bebauungspläne sowie drei (explizit angeführte) Standortoptionen im Innenbereich von Röhthges 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 26.02.2024 wurden die entgegenstehenden 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.

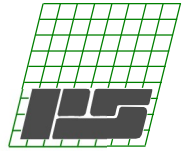
Eine nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit betrifft insbesondere auch den *Standort lfd. Nr. 7 am nördlichen Ortsausgang von Röhthges*: Eine Veräußerung eines Teils der intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche (Vollerwerb) wird seitens der Eigentümer definitiv ausgeschlossen.

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-/ Vereinszwecken 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.

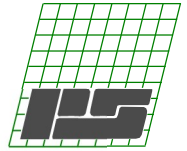
Im Ergebnis der demgemäß konkretisierten / ergänzten Standortprüfung (die in der Anlage beigefügt ist) kann und muss grundsätzlich an der getroffenen Standortwahl festgehalten werden.

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 für das Feuerwehrgerätehaus mit Freiflächenplan) an dem in Rede stehenden Standort zugestimmt, sodass die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgen konnte.

In der Stellungnahme vom 20.01.2025 führt das Regierungspräsidium Gießen aus, dass auf der Grundlage der im Zuge dessen 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 (s.u.).

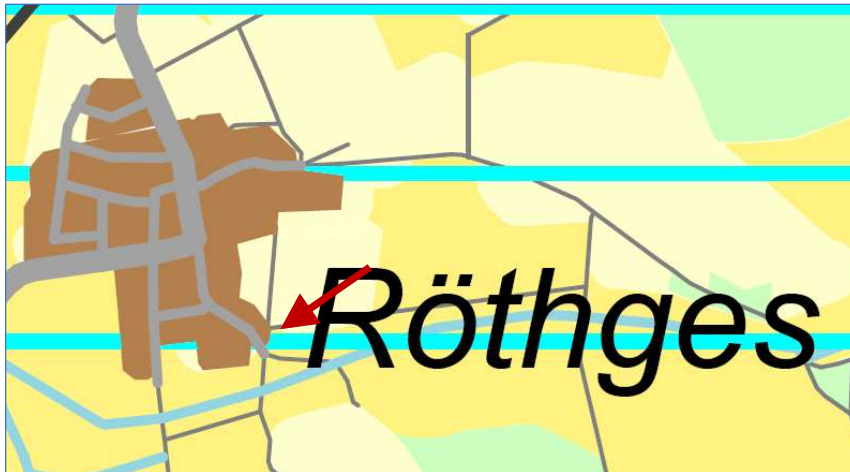


4. Regionalplanung

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 Als Vorranggebiet Siedlung (ganz im Westen), als Vorbehaltsgebiet, weiter im Süden als Vorranggebietes Landwirtschaft sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt.

Das Gebiet wird bislang zum Teil als Acker genutzt; ein westliches Drittel wird nicht oder zu Garten- und Freizeitwecken genutzt. Damit, sowie mit der verabredeten Überführung der Fläche ins kommunale Eigentum, sind maßgebliche Beeinträchtigungen des Landwirtschaftsbetriebes nicht gegeben.

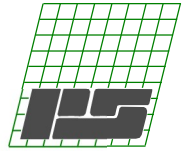


Auszug: Regionalplan Südhessen 2010 (ohne Maßstab)

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

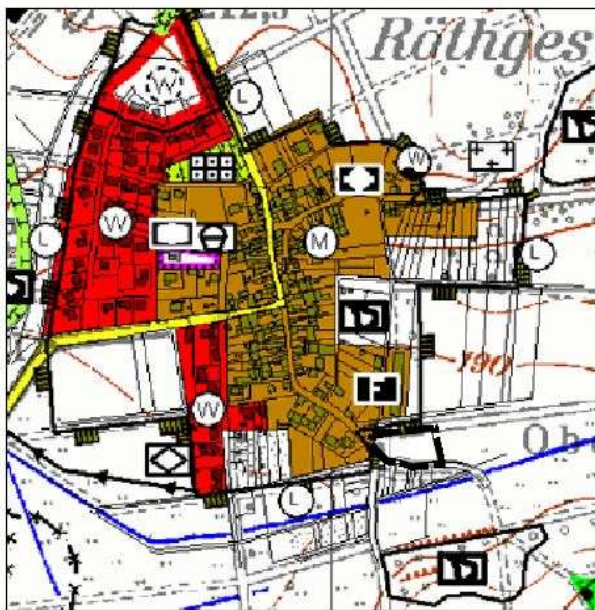
Vor diesem Hintergrund, sowie unter argumentativem Verweis auf die konkretisierte und ergänzte Standortprüfung, die nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Wesentlichen auch mit dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. Regionalplanung und Dez. Bauleitplanung) abgestimmt wurde, den besonderen Standortvoraussetzungen für ein Feuerwehrgerätehaus und das besondere Gemeinwohlinteresse, wird seitens der Oberen Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 20.01.2025) festgestellt, dass die Planung in der vorliegenden Form an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Auf die Ausführungen zur Standort- bzw. Alternativenprüfung (s.o.) sowie die in der Anlage beigefügten Standortprüfung wird ergänzend hingewiesen.

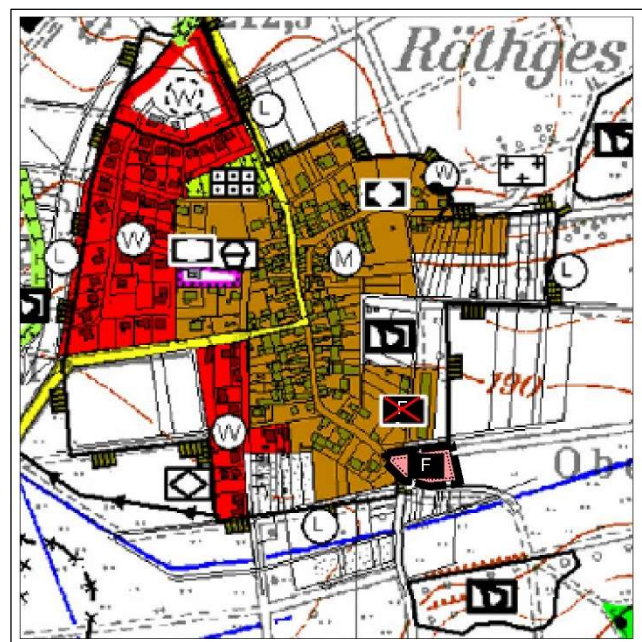


5. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Laubach aus dem Jahr 1995 (digitalisiert und neu bekannt gemacht 2007) stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar; der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.



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



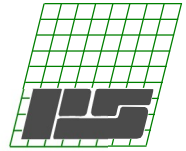
Flächennutzungsplan-Änderung, 11/ 2024
(ohne Maßstab)

In Übereinstimmung mit der Zielsetzung und der Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der konkretisierenden Zweckbestimmung Feuerwehr (§ 5 (2) 2 BauGB).

Damit ist sichergestellt, dass keine anderer als die beabsichtigte Nutzung hier erfolgen kann.

Die Kennzeichnung des bisherigen Standortes durch Symbol wird gestrichen.

Darüber hinaus bleibt der Flächennutzungsplan unverändert.



6. Berücksichtigung fachplanerischer und -gesetzlicher Belange

Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Aufgrund des identischen Geltungsbereiches, des Parallelverfahrens nach § 8 (3) BauGB und, da mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes keine anderen oder zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind, wird nach § 2 (4) 2 BauGB die (auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte) Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für die vorliegende FNP-Änderung herangezogen.

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 erforderliche Kompensation erfolgt im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Laubach.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gemäß dem europäischen und deutschen Naturschutzrecht.

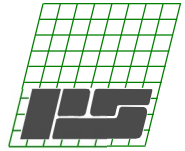
Die Grundstücksfläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Gebieten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich aber vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG).

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung (vom 27.09.1995) sind zu beachten.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grabenstruktur unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend (Flst. 66) ist als Gewässer zu charakterisieren.

Artenschutz

Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten.



Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde der faunistischen Potenzialabschätzung anhand der Habitateinheiten 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 dessen, da eine Lebensraumbeeinträchtigung der Feldlerche nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine artbezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vorgesehen und im Bebauungsplan angeführt. Die Sicherstellung einer nachhaltigen Pflege und eines artbezogenen Monitorings erfolgt durch vertragliche Regelung.

Für die Flächennutzungsplanung besteht kein diesbezügliches Handlungserfordernis.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherrn zu beachten sind!

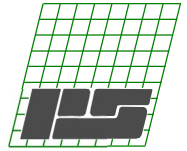
Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Stadt Laubach nicht bekannt.

Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf eine Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

Sonstige fachplanerischen - oder gesetzlichen Aspekte sind nach aktueller Kenntnis durch die Planung nicht betroffen. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzend hingewiesen.



Laubach, im November 2023, November 2024
und Januar 2025

aufgestellt:

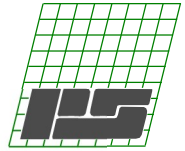
(im Auftrag)

aufgestellt:

Stadt Laubach

Anlagen:

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



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB:

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 notwendiger Weise die planungsrechtliche Grundlage für die Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses 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 Abstimmungsgesprächs beim RP Gießen (Februar 2024) wurden die entgegenstehenden Fakten und Aspekte („nicht verfügbar, zu große Gefällesituation, zu klein“) dargelegt, die auch in der Abwägung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeführt werden.

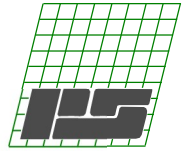
Die Standortprüfung wurde demgemäß sowie unter Bezug auf die Darstellungen / Festlegungen des Regionalplanes ergänzt und konkretisiert.

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/ Frühsommer 2024 eine fachgutachterliche Erfassung der Avifauna und der Fledermäuse vorgenommen.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtliche Prüfung kann bezüglich Feldlerche aufgrund der Kulissenwirkung durch das künftige Feuerwehrgerätehaus 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 eiern 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 Standörtlichkeit festgehalten.

Während im Ergebnis der kommunalen Abwägungsentscheidungen zu einigen fachbehördlichen Hinweisen 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 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.

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.

Demgemäß kann/ konnte 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 zur Dokumentierung der Gesamtsituation 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 beigefügt.

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

Laubach im Januar 2025