

Bauleitplanung der Stadt



Stt. Röhges

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Feuerwehr Röhges“

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

Vorentwurfsfassung,
Stand 11/ 2023

Planstand: Vorentwurf, Nov. 2023

Bearbeiter: M. Rück

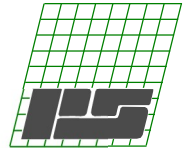
Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 21 F 06403 9503 30

email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





1. Inhaltsverzeichnis

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

Teil 2: Umweltbericht

1. Veranlassung, Zielsetzung

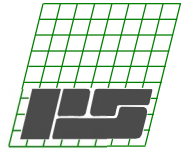
Das Feuerwehrgerätehaus an der Untergasse im Stadtteil Röthges datiert aus dem Jahr 1957.

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 Röthges 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.

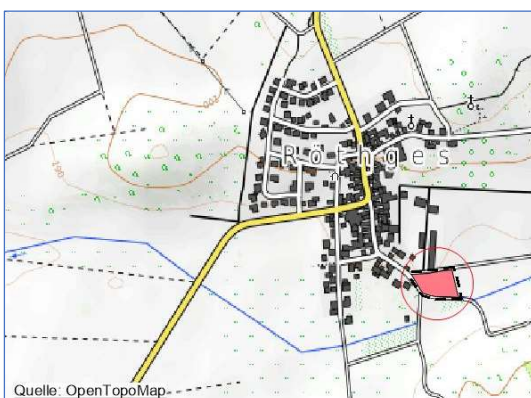
Die Standortprüfung (Stadt Laubach, 12/2022) ist der Begründung in der Anlage beigefügt.

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

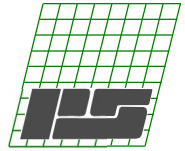
2. Lage und Abgrenzung des Gebietes, räumlicher Geltungsbereich

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

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 0,43 ha einen westlichen Teil des Flurstückes 63 in der Flur 4 der Gemarkung Röthges.



Übersichtskarten:
Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab)

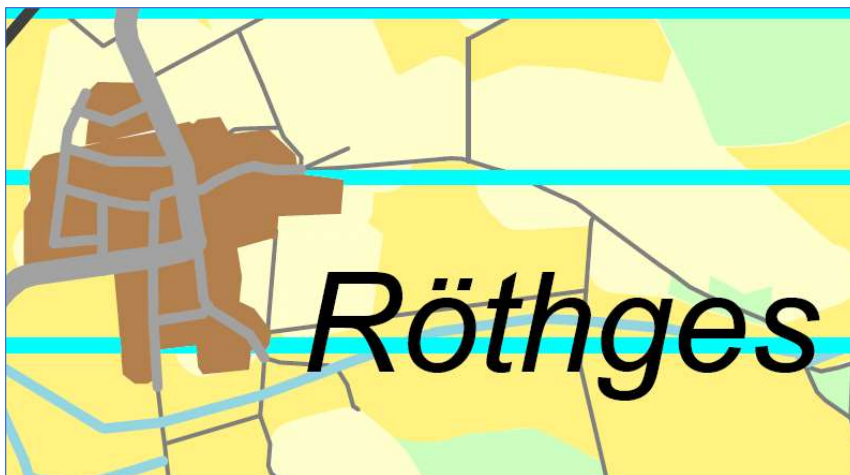


Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist identisch.

3. 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 Vorbehaltsgebiet, weiter im Süden als Vorranggebietes Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt.

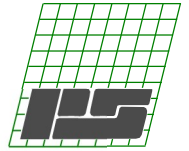


Auszug: Regionalplan Südhessen 2010 (ohne Maßstab)

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.

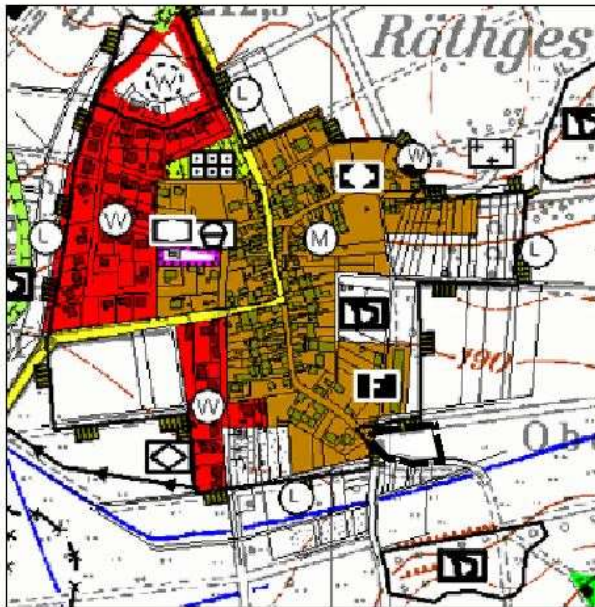
Das Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz wird nicht berührt; die benannten Vorbehaltsgebiete werden aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes (mit rd. 0,43 ha) sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Vor diesem Hintergrund, sowie unter argumentativem Verweis auf die notwendigen besonderen Standortvoraussetzungen und das besondere Gemeinwohlinteresse, kann festgestellt werden, dass die Darstellungen und Zielsetzung des Regionalplanes dem kleinflächigen Planvorhaben nicht entgegenstehen und die Bestimmung des § 1 (4) BauGB hinreichend beachtet ist.

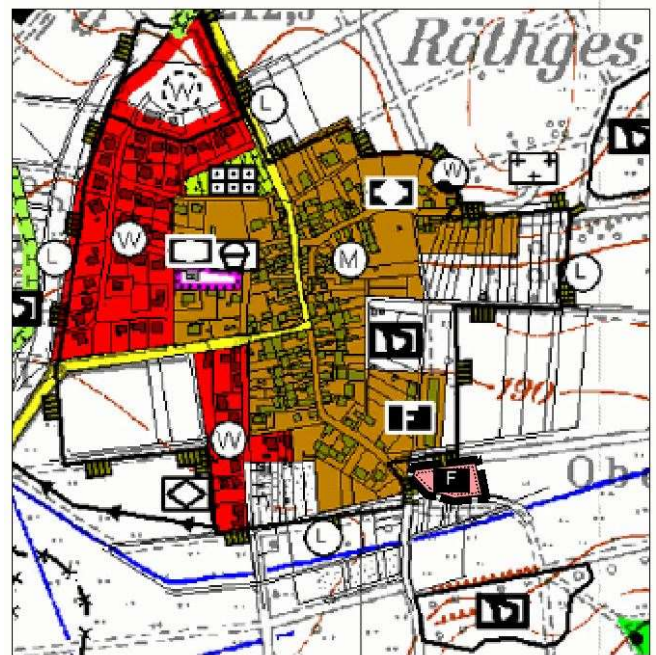


4. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

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)

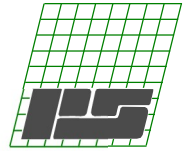


Flächennutzungsplan-Änderung, 11/ 2023
(ohne Maßstab)

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.

Darüber hinaus bleibt der Flächennutzungsplan unverändert.



5. 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 soll nach dem aktuellen Planungstand im Rahmen der kommunalen Ökokontoführung erfolgen.

Schutzgebiete

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

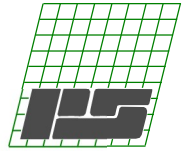
Die Grundstücksfläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Gebieten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich aber vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen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

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

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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.



Anhaltspunkte und Erkenntnisse über eine eventuelle Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten für das Plangebiet liegen aktuell 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.

Ein Lebensraumpotenzial für seltene oder streng geschützte Arten wird nicht gesehen, so dass nach aktuellem Erkenntnistand eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aktuell nicht erforderlich ist.

Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz stehend nach gegebenem Kenntnisstand dem vorliegenden Bebauungsplan im Grundsatz nicht entgegen.

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

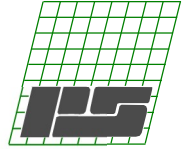
Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:

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.



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB:

- wird später ergänzt.

Laubach, im November 2023

aufgestellt:

(im Auftrag)

aufgestellt:

Stadt Laubach

Anlagen:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan (mit Bestandskarte)
- „Neubau eines Feuerwehrhauses in Röthges – Standortprüfung“ (Stadt Laubach, 12/ 2022)