



**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Sterzhausen**

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Ernacker, 1. Änderung"

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
Teil C:	Planteil

Entwurf der Abwägung und des Feststellungsbeschlusses

Januar 2015

Bearbeitung:



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	1
1.2	Verfahrensschritte	2
1.3	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2	Übergeordnete räumliche Planungen	3
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)	3
2.2	Kommunale Bauleitplanung	6
2.2.1	Flächennutzungsplan	6

Abbildungen

Abbildung 1:	Räumliche Lage – Ausschnitt TK25	1
Abbildung 2:	Plangebiet auf Luftbildbasis	2
Abbildung 3:	RPM 2010 - Ausschnitt	3
Abbildung 4:	FNP – rechtswirksamer Bestand	6
Abbildung 5:	FNP – geplante Änderung	6

Tabellen

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung in Kommunen und Mittelbereichen 2002 bis 2020	3
Tabelle 2:	Veränderung der Haushaltszahl in den Gemeinden Mittelhessens 2002 bis 2020	3
Tabelle 3:	Wohnungsbedarf 2020	4

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn) • FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass



Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25

Der Ortsteil Sterzhausen, Sitz der Gemeindeverwaltung und neben Goßfelden zentraler Ortsteil der Gemeinde Lahntal, besitzt eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. Die Gemeinde bemüht sich schon seit vielen Jahren um den Erhalt und Ausbau der Schlüsselinfrastruktur, wie z.B. Kindergärten und –spielplätze, sowie eine umfassende Grundversorgung Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort. Dies hat, neben der landschaftliche attraktiven Lage, dazu beigetragen, dass Sterzhausen insbesondere für junge Familien als Wohnstandort interessant ist.

Der Gemeinde Lahntal gegenüber ist das Interesse geäußert worden, in dem bislang noch unbebauten landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen dem

Baugebiet „Ernacker“ und der Bebauung im Bereich der Ortsstraße „Am Ährenfeld“ im Süden von Sterzhausen Bauvorhaben zu realisieren.

Eine Bebauung dieses Areals sollte bereits im Rahmen der Planungen zum angrenzenden Baugebiet „Ernacker“ planungsrechtlich vorbereitet werden. Aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit wurde zum damaligen Zeitpunkt darauf verzichtet. Zwischenzeitlich sind die Eigentümer der Flächen z.T. verkaufsbereit, weshalb nun der Bereich entsprechend der Nachfragesituation sukzessive planungsrechtlich überplant werden soll.

Das Areal wurde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zum Bereich „Ernacker“ aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn – Ohm“ entlassen.

Mit der Umsetzung der Planung sollen daher einerseits zahlreiche konkrete Nachfragen befriedigt werden, aber auch unter Vorsorgegesichtspunkten sichergestellt werden, dass ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Bauflächen mittelfristig zur Verfügung steht. Es soll ein attraktives Mischgebiet mit vorwiegend kleinteiliger Bebauung entstehen, dass, in Anlehnung an die angrenzenden Baugebiete, einen hohen Wohnwert besitzt und durch die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Dorfgemeinschaftshaus), aber auch durch die landschaftlich attraktive Lage zusätzlich aufgewertet wird.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat daher in ihrer Sitzung am 07.05.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“ im Ortsteil Sterzhausen beschlossen.

1.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	07.05.2013
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 02.06.2014 bis 04.07.2014
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 02.06.2014 bis 04.07.2014
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 01.12.2014 bis 09.01.2015
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 01.12.2014 bis 09.01.2015
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	— — — — —
7.	Genehmigt durch die höhere Verwaltungsbehörde	— — — — —
8.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	— — — — —

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sterzhausen und umfasst eine Fläche von rd. 1,4 ha. Es schließt unmittelbar im Südwesten an das Baugebiet „Ernacker“, im Nordosten an die Bebauung im Bereich der Ortsstraße „Am Ährenfeld“ an. Die nördliche Begrenzung bildet die Eisenbahnlinie, im Süden verläuft die Lahn. Die Planänderung überdeckt intensive Grünlandflächen mit Pferdehaltung, eine landwirtschaftliche Betriebsfläche und eine Bauzeile der Ortsbebauung.

2 Übergeordnete räumliche Planungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

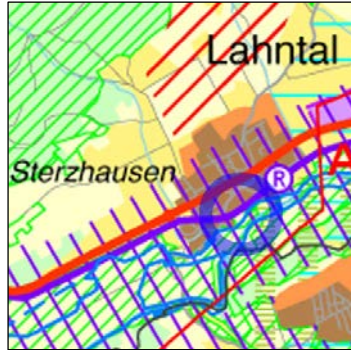


Abbildung 3: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Gemeinde Lahntal ist in dem Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „Ländlicher Raum“ eingestuft, mit Sterzhausen und Goßfelden als zentrale Ortsteile.¹

Für die Gemeinde Lahntal wird die günstigste Bevölkerungsprognose für den gesamten Mittelbereich Marburg erstellt. Auch hinsichtlich der zum Zieljahr 2020 prognostizierten Zahl der Haushalte sowie zum Wohnungsbedarf nimmt Lahntal eine Spitzenposition im Mittelbereich Marburg ein.

Der Bevölkerungszuwachs wird hauptsächlich in den zentralen Ortsteilen Goßfelden und Sterzhausen stattfinden.

Gemeinde/Stadt Mittelbereich (MB)Region	Bevölkerung am		Wanderungsverteilung			
	31.12.2002	31.12.2020 ohne Wanderung	Zuschlagproportional	Zuschlag für Zentren	31.12.2020 mit Wanderung gerundet	Bevölkerungs- Entwicklung 2002-2020 in %
Cölbe	7.145	6.857	136		7.000	-2 %
Ebsdorfergrund	8.975	8.592	170		8.700	-3 %
Lahntal	6.767	6.778	134		6.900	2 %
Marburg	78.138	74.533	1.477	2.495	78.500	0 %
Wetter (Hessen)	9.487	8.848	175		9.000	-5 %
MB MARBURG	125.353	119.655	2.370	2.495	124.400	-1 %

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Kommunen und Mittelbereichen 2002 bis 2020

Gemeinde/Stadt Mittelbereich Region	Volkszählung 1987	31.12.2002	31.12.2020	Veränderung 2002 - 2020	
				absolut	relativ
Cölbe	2.587	3.316	3.611	295	9%
Ebsdorfergrund	2.716	3.433	3.652	219	6%
Lahntal	2.384	2.962	3.393	431	15%
Marburg	37.789	45.196	47.148	1.952	4%
Wetter (Hessen)	3.033	3.793	3.918	125	3%
MB Marburg	53.254	64.636	67.965	3.329	5%

Tabelle 2: Veränderung der Haushaltszahl in den Gemeinden Mittelhessens 2002 bis 2020

¹ aus: RPM 2010, 4.3-15 (Z)

Gemeinde/Stadt Mittelbereich (MB) Region	Neubedarf	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	Wohnungsbedarf insgesamt ohne negativen Bedarf
Cölbe	265	98	68	430
Ebsdorfergrund	219	99	78	395
Lahntal	403	92	63	558
Marburg	1.575	1.273	824	3.672
Wetter (Hessen)	120	106	83	309
MB MARBURG	2.885	1.830	1.248	5.963

Tabelle 3: Wohnungsbedarf 2020

Das Plangebiet ist in der Karte zum Regionalplan als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

„In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.“²

„Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ möglich:

- [...] Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortsteile < 5 ha [...]“³

Aufgrund der nur geringen Plangebietsgröße sowie der Lage der Fläche im bereits dreiseitig bebauten Ortsrandbereich ist durch die vorliegende Ortsrandarrondierung kein Konflikt mit o.g. Grundsatz erwartbar.

„Die „Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. [...]“⁴

Die Planfläche wurde bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“ entlassen. Die Grenze verläuft südlich des Geltungsbereichs, ebenso wie die des entlang der Lahn verlaufenden FFH-Gebiets „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässer“. Konflikte mit dem Grundsatz sind daher nicht ersichtlich.

„In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen die Kalt- und Frischluftabfluss gesichert [...] werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. [...]“⁵

² aus: RPM 2010, 6.3-2 (G) (K)

³ aus: RPM 2010, 6.3-3 (G) (K)

⁴ aus: RPM 2010, 6.1.1-2 (G) (K)

⁵ aus: RPM 2010, 6.1.3-1 (G) (K)

Emissionsträchtige Betriebe sind innerhalb von Mischbauflächen nicht zulässig, eine Behinderung der entlang des Lahntals verlaufenden Kaltluftzüge ist durch die randliche Lage im bereits bebauten Ortsrandbereich nicht erwartbar.

Innenentwicklung / Dorferneuerung

Der Ortsteil Sterzhausen besitzt, wie nahezu alle Siedlungslagen, nicht bebaute Grundstücke bzw. Flächen mit Nachverdichtungspotenzial, insbesondere im Bereich der Altortslage. Diese Flächen befinden sich alle im Privateigentum und sind bereits seit vielen Jahren unbebaut. In immer wieder erfolgten Gesprächen mit den Grundstückseigentümern wurde der Gemeinde gegenüber zum Ausdruck gebracht, dass weder eine konkrete Absicht zur Bebauung noch eine Verkaufsbereitschaft besteht. Insofern sind diese Bebauungspotenziale mangels Zugriffsmöglichkeiten nicht für eine strategische kommunale Baulandentwicklung geeignet.

Die Gemeinde Lahntal ist jedoch derzeit dabei, ein Baulückenkataster/ einen Leerstandsmanager zu erstellen und setzt sich vorausschauend mit der Gesamtproblematik Innenentwicklung und Vermeidung von Leerständen bzw. Begleitung von Rückbaumaßnahmen nachvollziehbar und ernsthaft auseinander. Die Strategie Zuzug zu ermöglichen - für Interessierte am Neubau und aber auch für Interessierte an ortstypischen Bauobjekten - ist auch im Rahmen der demographischen Veränderungen von Bedeutung.

Im vorliegenden Fall ist die Arrondierung des Ortsrandes bereits seit den Planungen zum angrenzenden Baugebiet „Ernacker“ geplant. Es wurde bereits mit der Vorbereitung einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen vor der Dorferneuerung durch die Entlassung der entsprechenden Bereiche aus dem Landschaftsschutzgebiet begonnen. Dadurch kann nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung mit einer sukzessiven, bedarfsgerechten Überplanung der Flächen begonnen werden.

Die vorliegende Planung widerspricht demnach keinen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Kommunale Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan

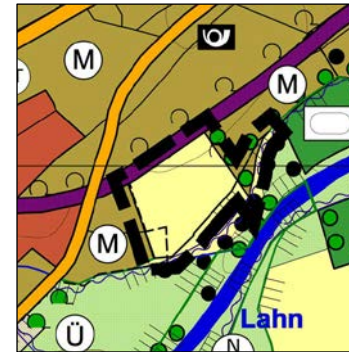


Abbildung 4: FNP – rechtswirksamer Bestand

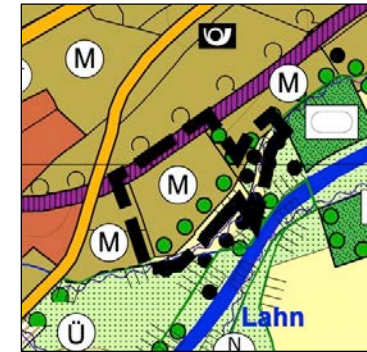


Abbildung 5: FNP – geplante Änderung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt die für eine Mischnutzung vorgesehenen Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar.

Daher wird entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzung die gesamte Fläche zwischen dem Baugebiet „Ernacker“ und der Bebauung im Bereich der Ortsstraße „Am Ährenfeld“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt, so dass die mittelfristige, sukzessive bauliche Inanspruchnahme des Bereichs auf Flächennutzungsplanebene gesichert ist.

Der Bereich entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist durch die Anpflanzung von Bäumen zu gliedern.

Da bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Ernacker“ ein „Lückenschluss“ der Ortsrandbebauung im Süden Sterzhausens geplant war, wurde damals die Entlassung des gesamten Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn – Ohm“ beantragt. Dem Antrag wurde mit der 2. Änderungsordnung vom 21.01.2005 stattgegeben, die betreffenden Flächen wurden aus dem LSG „Auenverbund Lahn - Ohm“ entlassen. Die Änderungsverordnung trat durch die Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 8, am 21.02.2005 in Kraft.

Gleichzeitig erfolgt die Änderung einer kleinen Fläche am östlichen Plangebietsrand. Diese wird derzeit noch gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt und soll zukünftig aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Lahn sowie im Landschaftsschutzgebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Ökologisch wertvolle Grünlandfläche“ mit zu erhaltendem Baumbestand dargestellt werden.