

BEKANNTMACHUNG

zur 28. Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal
am Donnerstag, 05.02.2015, 20:00 Uhr
in den Bürgersaal der Mehrzweckhalle "Haus am Wollenberg", Schulstraße 14, 35094 Lahntal-Sterzhausen

Tagesordnung

1. Begrüßung, Eröffnung, Beschlussfähigkeit
- 1.1 Fragestunde
- 1.2 Bericht des Gemeindevorstandes
2. Haushaltsvollzug 2014 | Kenntnisnahme von über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen im 4. Quartal 2014 (VL-17/2015)
3. 1. Nachtragshaushalt 2014 | Erneute Beschlussfassung der 1. Nachtragshaushaltssatzung 2014 (sogenannter Beitrittsbeschluss) (VL-21/2015)
4. Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“ | Abwägungs- und Satzungsbeschluss (VL-19/2015)
5. Flächennutzungsplan-Änderung für den Bereich Ernacker, Lahntal-Sterzhausen | 1. Änderung | Abwägungs- und Feststellungsbeschluss (VL-20/2015)
6. Anfragen/ Mitteilungen

Dirk Geißler
Vorsitzender der Gemeindevertretung

GESAMTE NIEDERSCHRIFT

der 28. Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal
am Donnerstag, 05.02.2015, 20:00 Uhr bis 20:16 Uhr
in den Bürgersaal der Mehrzweckhalle "Haus am Wollenberg", Schulstraße 14, 35094 Lahntal-Sterzhausen

Anwesenheiten

Vorsitz:

Geißler, Dirk

Anwesend:

Agricola, Patricia
Batz, Achim
Becker, Walter
Boßhammer, Holger
Demele, Merlin
Erle, Florian
Henkel, Tobias
Dr. Hildebrandt, Lars
Imhof, Jeanette
Immel, Frank
Kieselbach, Rainer
Dr. Koch, Herbert
Munz, Hildegard
Muth, Carmen
Nies, Erika
Nies, Michael
Dr. Opper, Claus
Pitz, Heinrich
Prinz, Michael
Ruppersberg, Hans-Jakob
Schmidt, Werner
Schneider, Elisabeth
Selbmann, Otto
Spies, Karsten
Stolz, Hans-Albert
Süß-Bieker, Michaela
Vogt, Kurt

Entschuldigt fehlten:

Höhl, Michael
Lies, Wilfried

Seitz, Barbara

Vom Gemeindevorstand waren anwesend:

Apell, Manfred
Meyer-Bairam, Claudia
Dersch, Dieter
Geißler, Stephanie
Kamolz, Dieter
Michael, Harald
Muth, Anneliese
Ruppersberg, Erich
Schmidt, Hans-Dieter

Von der Verwaltung waren anwesend:

Hilberger, Mario (Schriftführer)

Gäste:

Herr Schubert (Oberhessische Presse)

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung, Eröffnung, Beschlussfähigkeit
- 1.1 Fragestunde
- 1.2 Bericht des Gemeindevorstandes
2. Haushaltsvollzug 2014 | Kenntnisnahme von über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen im 4. Quartal 2014 (VL-17/2015)
3. 1. Nachtragshaushalt 2014 | Erneute Beschlussfassung der 1. Nachtragshaushaltssatzung 2014 (sogenannter Beitrittsbeschluss) (VL-21/2015)
4. Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“ | Abwägungs- und Satzungsbeschluss (VL-19/2015)
5. Flächennutzungsplan-Änderung für den Bereich Ernacker, Lahntal-Sterzhausen | 1. Änderung | Abwägungs- und Feststellungsbeschluss (VL-20/2015)
6. Anfragen/ Mitteilungen

Sitzungsverlauf

Öffentliche Sitzung

1.	Begrüßung, Eröffnung, Beschlussfähigkeit
-----------	---

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung, Herr Dirk Geißler, eröffnete die Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal um 20:00 Uhr. Die Mitglieder der Gemeindevertretung waren durch Einladung vom 07. Januar 2015 auf Donnerstag, den 05. Februar 2015, 20:00 Uhr, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden. Tag, Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren bekannt gegeben worden.

Der Vorsitzende, Herr Dirk Geißler, stellte bei Eröffnung der Sitzung fest, dass gegen die ordnungsgemäße Ladungsfrist Einwendungen nicht erhoben wurden. Die Gemeindevertretung war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder (28) beschlussfähig.

Zu Beginn der Sitzung wurde des langjährigen Mitgliedes der Gemeindevertretung Hans-Walter Müller in einer Schweigeminute gedacht.

1.1	Fragestunde
------------	--------------------

Es lagen keine schriftlichen Anfragen aus aktuellem Anlass vor.
Es lag folgende mündliche Anfrage aus aktuellem Anlass vor:

Der Gemeindevertreter Rainer Kieselbach erkundigte sich mündlich zum Sachstand der Interkommunalen Zusammenarbeit des Landkreises Marburg-Biedenkopf, der Stadt Biedenkopf und der Gemeinde Lahntal; hier: Beitritt der Gemeinde Lahntal zur Kooperationsvereinbarung und Abschluss einer „Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung“ über die gemeinsame Durchführung von Aufgaben im Bereich der Förderung und Unterstützung des freiwilligen Engagements zur Bewältigung des demografischen Wandels und zur Förderung des Zusammenlebens von einheimischer und zugewanderter Bevölkerung
Herr Bürgermeister Apell erläuterte, dass der Sachverhalt frühestens Ende März zur Entscheidung anstehen werde.

1.2	Bericht des Gemeindevorstandes
------------	---------------------------------------

Der Bürgermeister gab die Einladung zur Lesung von Herrn Stefan Thomé am 02. März 2015 um 19:00 Uhr in der Gemeindebücherei Goßfelden bekannt.

2.	Haushaltsvollzug 2014 Kenntnisnahme von über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen im 4. Quartal 2014	VL-17/2015
-----------	--	-------------------

Kenntnisnahme:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal nimmt zur Kenntnis, dass der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal im 4. Quartal 2014 die Genehmigung zur Leistung von einer außerplanmäßigen Auszahlung erteilt hat.

3.	1. Nachtragshaushalt 2014 Erneute Beschlussfassung der 1. Nachtragshaushaltssatzung 2014 (sogeannter Beitrittsbeschluss)	VL-21/2015
-----------	---	-------------------

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt die 1. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Lahntal für das Haushaltsjahr 2014 in der vorliegenden Form.

Mit dem Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht um EUR	vermindert um EUR	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplans einschließlich der Nachträge	
			gegenüber bis- her EUR	auf nunmehr EUR festgesetzt
a) im Ergebnishaushalt				
<u>im ordentlichen Ergebnis</u>				
die Erträge				
die Aufwendungen	23.000		8.975.900	8.998.900
der Saldo	23.000		598.100	621.100
<u>im außerordentlichen Ergebnis</u>				
die Erträge				
die Aufwendungen				
der Saldo				
b) im Finanzhaushalt				
<u>aus laufender Verwaltungstätigkeit</u>				
der Saldo der Einzahlungen und Auszahlungen	23.000		389.750	412.750
<u>aus Investitionstätigkeit</u>				
die Einzahlungen		178.850	1.917.900	1.739.050
die Auszahlungen				
der Saldo	178.850		3.040.700	3.219.550
<u>aus Finanzierungstätigkeit</u>				
die Einzahlungen	178.850		3.040.700	3.219.550
die Auszahlungen				
der Saldo	178.850		2.739.850	2.918.700

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	28	Nein-Stimmen	--	Enthaltungen	
------------	----	--------------	----	--------------	--

zurückgestellt	
----------------	--

4.	Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss	VL-19/2015
----	--	-------------------

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal nimmt von den Abwägungsbeschlüssen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ernacker“ des Bau- und Planungsausschusses sowie Energie- und Umweltausschusses zustimmend Kenntnis und schließt sich diesen inhaltlich an.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ernacker“, Lahntal-Sterzhausen, gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO werden beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	28	Nein-Stimmen	-	Enthaltungen	-
------------	----	--------------	---	--------------	---

zurückgestellt	
----------------	--

5.	Flächennutzungsplan-Änderung für den Bereich Ernacker, Lahntal-Sterzhausen 1. Änderung Abwägungs- und Feststellungsbeschluss	VL-20/2015
----	---	-------------------

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal nimmt von den Abwägungsbeschlüssen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Bau- und Planungsausschusses sowie Energie- und Umweltausschusses zustimmend Kenntnis und schließt sich diesen inhaltlich an.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt daher die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ernacker“, Lahntal-Goßfelden, gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	28	Nein-Stimmen	-	Enthaltungen	-
------------	----	--------------	---	--------------	---

zurückgestellt	
----------------	--

6.	Anfragen/ Mitteilungen
-----------	-------------------------------

Es lagen keine Anfragen/Mitteilungen vor.

Für die Sitzung enthalten die Seiten 1 bis 6 Verhandlungsniederschriften und Beschlüsse mit den laufenden Nummern 1 bis 6 (in Worten: eins bis sechs).

Dirk Geißler
Vorsitzender der Gemeindevertretung

Mario Hilberger
Schriftführer

Beschlussvorlage

Drucksache VL-17/2015

- öffentlich -

Datum: 08.01.2015

Federführendes Amt	Finanzverwaltung	
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	12.01.2015	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	29.01.2015	vorberatend
Gemeindevertretung	05.02.2015	zur Kenntnis

Haushaltsvollzug 2014 | Kenntnisnahme von über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen im 4. Quartal 2014

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal nimmt zur Kenntnis, dass der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal im 4. Quartal 2014 die Genehmigung zur Leistung von einer außerplanmäßigen Auszahlung erteilt hat.

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt.

Sachdarstellung:

Nach § 7 der Haushaltssatzung der Gemeinde Lahntal gelten über- und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen als unerheblich im Sinne des § 100 Abs. 1 HGO, wenn sie den Betrag von 10.000 EUR nicht überschreiten. In diesen Fällen wird der Gemeindevorstand ermächtigt, die Genehmigung zur Leistung dieser Aufwendungen und Auszahlungen zu erteilen; er hat der Gemeindevertretung davon alsbald Kenntnis zu geben.

In seiner Sitzung vom 10. Dezember 2014 hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal eine außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von 3.600 EUR im Budget 150201 Dorfgemeinschaftshäuser bei der Investition I15020104 Dorfgemeinschaftshaus Sterzhausen Anschaffung Betriebs- und Geschäftsausstattung für die Anschaffung einer Putzmaschine für den Hallenboden beschlossen. Die Putzmaschine war defekt und eine Reparatur aufgrund des Alters und der Betriebsstunden nicht mehr rentabel. Die außerplanmäßige Auszahlung wurde durch Einsparungen in gleicher Höhe im Budget 120101 Gemeindestraßen bei der Investition I12010108 Neubaugebiet „Sprinkelwiesen“ Caldern Straßenendausbau gedeckt.

Christine Vandenberg

Beschlussvorlage

Drucksache VL-21/2015

- öffentlich -

Datum: 13.01.2015

Federführendes Amt	Finanzverwaltung	
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt- und Finanzausschuss	29.01.2015	vorberatend
Gemeindevertretung	05.02.2015	beschließend

1. Nachtragshaushalt 2014 | Erneute Beschlussfassung der 1. Nachtragshaushaltssatzung 2014 (sogeannter Beitrittsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt die 1. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Lahntal für das Haushaltsjahr 2014 in der vorliegenden Form.

Mit dem Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht um EUR	vermindert um EUR	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplans einschließlich der Nachträge	
			gegenüber bis- her EUR	auf nunmehr EUR festgesetzt
a) im Ergebnishaushalt				
<u>im ordentlichen Ergebnis</u>				
die Erträge				
die Aufwendungen	23.000		8.975.900	8.998.900
der Saldo	23.000		598.100	621.100
<u>im außerordentlichen Ergebnis</u>				
die Erträge				
die Aufwendungen				
der Saldo				
b) im Finanzhaushalt				
<u>aus laufender Verwaltungstätigkeit</u>				
der Saldo der Einzahlungen und Auszahlungen	23.000		389.750	412.750
<u>aus Investitionstätigkeit</u>				
die Einzahlungen		178.850	1.917.900	1.739.050
die Auszahlungen				
der Saldo	178.850		3.040.700	3.219.550
<u>aus Finanzierungstätigkeit</u>				
die Einzahlungen	178.850		3.040.700	3.219.550
die Auszahlungen				
der Saldo	178.850		2.739.850	2.918.700

Finanzielle Auswirkungen:

--

Sachdarstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat die 1. Nachtragshaushaltssatzung 2014 bereits in ihrer Sitzung vom 16. Dezember 2014 beschlossen.

Im Rahmen der Prüfung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Kommunalaufsicht des Landkreises Marburg-Biedenkopf wurde ein Fehler in § 1 der 1. Nachtragshaushaltssatzung 2014 festgestellt: bei der Aufstellung des 1. Nachtragshaushaltes 2014 wurde vergessen, die Erhöhung der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit um 178.850 EUR aus dem Finanzhaushalt 2014 in die 1. Nachtragshaushaltssatzung 2014 zu übertragen. Die 1. Nachtragshaushaltssatzung 2014 stellt deshalb die Veränderung des Gesamtbetrages der Kredite, deren Aufnahme zur Finanzierung von Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen erforderlich ist, nicht korrekt dar.

Die Kommunalaufsicht des Landkreises Marburg-Biedenkopf bittet deshalb in der Begleitverfügung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vom 12. Januar 2015 um einen erneuten Beschluss (sogenannter Beitrittsbeschluss) der 1. Nachtragshaushaltssatzung 2014 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal und die Übersendung eines entsprechenden Protokollauszuges.

Christine Vandeberg

Beschlussvorlage

Drucksache VL-19/2015

- öffentlich -

Datum: 13.01.2015

Federführendes Amt	Bürgermeister	
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bau- und Planungsausschuss	29.01.2015	vorberatend
Energie- und Umweltausschuss	29.01.2015	vorberatend
Gemeindevertretung	05.02.2015	beschließend

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“ | Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal nimmt von den Abwägungsbeschlüssen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ernacker“ des Bau- und Planungsausschusses sowie Energie- und Umweltausschusses zustimmend Kenntnis und schließt sich diesen inhaltlich an.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ernacker“, Lahntal-Sterzhausen, gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO werden beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt.

Sachdarstellung:

Abwägungsbeschlüsse:

1. Verfahrensblock

Bilanz der durchgeführten Verfahren gemäß

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

31 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben

27 Stellungnahmen wurden abgegeben (z.T. in Sammelstimmungen)

davon:

14 ohne Bedenken und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen:

Träger öffentlicher Belange:

1. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt/M.

2. E.ON Netz GmbH, Lehrte

3. EnergieNetz Mitte GmbH, Kassel

4. Hessen Mobil, Marburg

5. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden

6. Kreisausschuss – Fachdienst Naturschutz

7. Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

8. NABU – Ortsgruppe Lahntal

Stellungnahme vom:

30.05.2014

04.06.2014

27.06.2014

05.06.2014

27.06.2014

30.06.2014

30.06.2014

09.06.2014

9. Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte	03.07.2014
10. Regierungspräsidium Gießen – Altlasten, Grundwasserschadensfälle	03.07.2014
11. Regierungspräsidium Gießen – Obere Bauaufsicht	03.07.2014
12. Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Gießen	30.06.2014
13. Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen	30.06.2014

Abwägungsbeschlüsse:**2. Verfahrensblock**

Bilanz der durchgeführten Verfahren gemäß

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

50 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben

30 Stellungnahmen wurden abgegeben (z. T. in Sammelstimmungen)

davon:

21 ohne Bedenken und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen:

Träger öffentlicher Belange:**Stellungnahme vom:**

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen	01.12.2014
2. EnergieNetz Mitte GmbH, Kassel	19.01.2015
3. Hessen Mobil, Marburg	11.12.2014
4. Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt	08.12.2014
5. Kreisausschuss – Fachdienst Naturschutz	07.01.2015
6. Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte	05.01.2015
7. Regierungspräsidium Gießen – Altlasten, Grundwasserschadensfälle	05.01.2015
8. Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Gießen	06.01.2015
9. Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen	05.01.2015

Zusammenfassung

Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten wurden nicht vorgebracht.

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden nicht vorgebracht.

Begründung:

Die Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ernacker“, Lahntal-Sterzhausen sind abgeschlossen.

Der Bürgermeister wird einen Vertreter des Planungsbüros zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 29. Januar 2015 um 19 :00 Uhr in die Gemeindeverwaltung Lahntal einladen.

Der Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“

1. Verfahrensblock: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.

§ 3 (1) BauGB

vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB

vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

31 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben

27 abgegebene Stellungnahmen (z.T. in Sammelstimmungen)

davon:

14 ohne Bedenken und Anregungen – keine Abwägung erforderlich

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

<i>Träger öffentlicher Belange:</i>		<i>Stellungnahme:</i>
1.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt/M.	30.05.2014
2.	E.ON Netz GmbH, Lehrte	04.06.2014
3.	EnergieNetz Mitte GmbH, Kassel	27.06.2014
4.	Hessen Mobil, Marburg	05.06.2014
5.	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden	27.06.2014
6.	Kreisausschuss – Fachdienst Naturschutz	30.06.2014
7.	Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum und Verbraucherschutz	30.06.2014
8.	NABU Ortsgruppe Lahntal	09.06.2014
9.	Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte	03.07.2014
10.	Regierungspräsidium Gießen – Altlasten, Grundwasserschadensfälle	03.07.2014
11.	Regierungspräsidium Gießen – Obere Bauaufsicht	03.07.2014
12.	Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Gießen	30.06.2014
13.	Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen	30.06.2014



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte • Cambergerstrasse
10 • 60327 Frankfurt/Main

Groß und Haussmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Strasse 10
60327 Frankfurt/Main
www.deutschebahn.com

Michael Stahl
Telefon 069 265-41383
Telefax 069 265-41379
michael.stahl@deutschebahn.com
Zeichen FRI-M-L (A) Sta

TÖB-FFM-14-10316

30.05.2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, OT Sterzhausen. Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Behörden- und TÖB – Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB.

Plangebiet an der Strecke 2870

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG (DB Immobilien) übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o.a. Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal. Gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Lahntal (OT Sterzhausen) bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken.

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Lahntal (OT Sterzhausen) darf die Sicherheit und die Leichtigkeit auf der angrenzenden Bahnstrecke 2870 nicht gefährdet werden.

Planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen sind nachrichtlich als solche darzustellen. Sie unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Gerd Becht
Dr.-Ing. Heike Hanagarth
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen

Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt/M.,
vom: 30.05.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

2/2

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und kann über folgende Bestelladresse erworben werden: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter – Kundenservice, Kriegsstraße 136 in 76133 Karlsruhe.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke 2870 bedürfen in jedem Fall der Abstimmung der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur dann genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält, und die öffentliche Sicherheit, eben auch die des Eisenbahnverkehrs, nicht gefährdet werden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

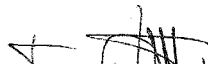
Parkplätze und deren Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110 KV Bahnstromfreileitungen wird vorsorglich hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG


i.V. Trobisch


I. A. Stahl



E.ON Netz GmbH - Eisenbahnängsweg 2a · 31275 Lehrte

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

E.ON Netz GmbH
Leitungen
Teilbetrieb Mitte
Eisenbahnängsweg 2a
31275 Lehrte
www.eon-netz.com

Sven Steinkopf
T 0 51 32-88-26 31
F 0 51 32-88-23 45
fremdplanung-zn.eon-netz
@eon-energie.com

04. Juni 2014

Lfd.-Nr.: 14-006709

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“ und des
Bebauungsplan Nr. 20**

**Hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Betei-
ligung der Behörden und Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 27.05.2014; Ihr Zeichen: FNP-Änderung „Ernacker, 1. Ände-
rung“ und des Bebauungsplan Nr. 20, Lahntal-Sterzhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung
von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren
nicht weiter zu beteiligen.

Hinweis:

**Die E.ON Netz GmbH, Teilbereich Mitte, geht am 01.07.2014 in die Avacon über.
Sie erreichen uns ab diesem Datum unter folgender Adresse:**

**Avacon AG
Prozesssteuerung – DGP
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
fremdplanung@avacon.de
www.avacon.de**

Freundliche Grüße

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Thomas König

Geschäftsführer:
Frank Aigner
Andreas Fricke
Dr. Egon Westphal

Sitz: Bayreuth
Amtsgericht Bayreuth
HRB 4900

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen

Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: E.ON Netz GmbH, Lehrte,
vom: 04.06.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

EnergieNetz Mitte

EnergieNetz Mitte GmbH | Monteverdstraße 2 | 34131 Kassel

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

EnergieNetz Mitte GmbH
Gießener Straße 13
35043 Marburg-Gisselberg
www.EnergieNetz-Mitte.de

**Netzregion
Dillenburg/Biedenkopf**
Thomas Brück
Tel. 06421/9165610
Fax 06421/91612125610
Thomas.Brueck@EnergieNetz-
Mitte.de

Geschäftsführer:
Jörg Hartmann
Andreas Wirtz

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 025 232 00063

Landesbank
Hessen-Thüringen
IBAN DE95 5005
0000 4014 0000 06
BIC HELADEF3333

27. Juni 2014

**Ihre Anfrage per Brief vom
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 102904**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundsätzlich gibt es zur geplanten Änderung des Bebauungsplan Nr. 20
"ERNACKER, 1. ÄNDERUNG" keine Einwände, es sind jedoch folgende
Hinweise zu beachten:

In dem von Ihnen angegebenen Baubereich sind zurzeit keine
Netzbaumaßnahmen geplant.

Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unseres Planes. Die Planangaben erfolgen
ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden.
Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen, das `Merkblatt Schutz
von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH in der jeweiligen
aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne
zur Verfügung.

Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute
Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.
Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung

Freundliche Grüße

Ein Unternehmen der **EAM** Gruppe

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen

Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (1) BauGB

vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB

vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: EnergieNetz Mitte GmbH, Kassel,
vom: 27.06.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Planmäßig Berechnung, Eigenmaßstab, Hinweis: Vermessungen, Kataster, Lehungen 2014/03, Lehungen und Lennort, Planstatus: EXTREM, Planung: Kabinett, Forderung, Sperrbereich, Vermessung

EnergieNetz Mitte

Ein Unternehmen der Gruppe

Enstörungsdienst Strom 0800 - 34 101 34

Melisch, Bettina
BPT-S
T 06421/8 16-4362
F 06421/8 16-4175

Leitungsauskunft Strom

Ohne Gewähr für Maßstab, Lesbarkeit, Lage und Überdeckung der Anlagen.
Der Plan zeigt die ungefähre Lage der Kabel. Die genaue Kabeltrasse wird Ihnen durch das Revue-Team mitgebracht.
Die Hinweise des Merkblattes "Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte" sind zu beachten. Dieser Plan stellt nur die am Ausgabetag aktuelle Situation dar.

Lahtal
Sterzhausen
1:1000
Originalformat A4
05.06.2014



Planmäßig Berechnung, Eigenmaßstab, Hinweis: Vermessungen, Kataster, Lehungen 2014/03, Lehungen und Lennort, Planstatus: EXTREM, Planung: Kabinett, Forderung, Sperrbereich, Vermessung

EnergieNetz Mitte

Ein Unternehmen der Gruppe

Enstörungsdienst Gas 0800 - 34 232 34

Melisch, Bettina
BPT-S
T 06421/8 16-4362
F 06421/8 16-4175

Leitungsauskunft Gas

Ohne Gewähr für Maßstab, Lesbarkeit, Lage und Überdeckung der Anlagen.
Der Plan zeigt die ungefähre Lage der Kabel. Die genaue Kabeltrasse wird Ihnen durch das Revue-Team mitgebracht.
Die Hinweise des Merkblattes "Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte" sind zu beachten. Dieser Plan stellt nur die am Ausgabetag aktuelle Situation dar.

Lahtal
Sterzhausen
1:500
Originalformat A3
05.06.2014

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Marburg



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1360, 35003 Marburg

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen 34 c 2 (154 / 14) – BE 5,2 CH
Dst.-Nr. 0529
Bearbeiter/in Christiane Hartmann
Telefonnummer 06421/403-135
Telefax 06421/403-251
E-Mail christiane.hartmann@mobil.hessen.de
Datum 5. Juni 2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Bebauungsplan Nr. 20 "Ernacker, 1. Änderung"
frühzeitige Behörden - und TÖB Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 27.05.2014, Az: Hr. Hausmann

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegten Planunterlagen wurden von mir als Träger öffentlicher Belange geprüft.

Zu dem Vorhaben sind meinerseits weder Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit noch sonstige fachliche Informationen derzeit vorzubringen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung (Pause oder Kopie) für meine Akten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Christiane Hartmann



Hessen Mobil	Telefon: 06421/403-0	Landesbank Hessen-Thüringen	Kto. Nr.: 1000 512
Raiffeisenstraße 7	Fax: 06421/403-251	Zahlungen: HCC-Hessen Mobil	BLZ: 500 500 00
35043 Marburg		UST-IdNr.: DE811700237	St.-Nr.: 043/226/03501
www.mobil.hessen.de	BIC: HELADEFXXX	IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512	EORI-Nr.: DE1653547

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):
§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014
§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Hessen Mobil, Marburg,
vom: 05.06.2014

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird berücksichtigt.
Nach Abschluss des Verfahrens erhält Hessen Mobil eine rechtskräftige Planausfertigung.



Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Postfach 32 09 · D-65022 Wiesbaden

Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben)
89 07 50/60 - 91/14 Ab

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Bearbeiter/in: Heinrich Abel
Durchwahl: 0611/6939 - 905
E-Mail: Heinrich.Abel@hlug.hessen.de
Fax: 0611/6939 - 941
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 27.5.14

Datum: 27. Juni 2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

hier: Änderung des FNP + Bpl. Nr. 20 „Ernacker“, OT Sterzhausen

TK 25, Bl. 5118 Marburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **rohstoffgeologischer** und **hydrogeologischer** Sicht des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie bestehen keine Einwände gegen das Planvorhaben,

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm, der Sande und Kiese (Niederterrassenschotter) der Lahn überdeckt und organische Lagen enthalten kann. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Sandsteine, Grauwacken und Tonschiefer des Rheinischen Schiefergebirges an. Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Ggf. ist mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Der organisch geprägte Auenlehm aus stellt **ingenieurgeologischer** Sicht (Dr. H.-M. Möbus) einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Die Terrassenschotter gelten i. A. als gut tragfähig. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserhältnissen, zur Sicherung von Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014
§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Änderungen/Bemerkungen
Wiesbaden, vom: 27.06.2014

Aus Sicht der Berücksichtigung der **Belange des Bodenschutzes** (B. Klein) fehlt eine Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion gemäß den Vorgaben des BBodSchG. Es ist nur eine Bodenformbeschreibung vorhanden. Für die Beschreibung der Bodenfunktionen sind möglichst die BFD5L-Karten Daten des Bodenvierer Hessen zu nutzen (für landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden).

Es wird zur Versiegelung von Böden kommen (Gesamtbewertung „mittel“, Quelle: Boden Vierer Hessen), was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen führt. Der Eingriff ist dadurch aus Sicht des Bodenschutzes nicht (wie im Umweltbericht beschrieben) als „gering“ zu bewerten. Die Abwertung der Bodenfunktion im Umweltbericht durch anthropogene Beeinflussung sind mit Nachweisen zu belegen (Bodenkundliche Geländebeschreibungen, Analyseergebnisse usw.) und genauer zu beschreiben, eine pauschale Abwertung ist nicht zulässig.

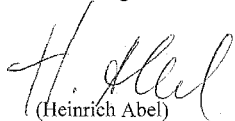
Es sind einige Ausgleichsmaßnahmen aus Sicht des Bodenschutzes angegeben, der Verlust an Bodenfunktion wird jedoch nur teilkompensiert.

Eine umfassende Beschreibung zur Kompensation unvermeidbarer nachteiliger Beeinträchtigungen findet sich in „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis“ in der Publikation „Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (LABO 2009: 24f). Maßnahmenbeispiele sind in „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Umweltministerium Baden-Württemberg 2006) zu finden.

Eine angemessene Teilkompensation wäre z.B. Maßnahmen zur Entsiegelung, Vermeidung und Minderung der Bodenverdichtung sowie Erosionsschutz-Maßnahmen.

Die im Kapitel „Abfallvermeidung, Bodenarbeiten“ angegebene Nutzung des Bodenaushubs an anderer Stelle sind akzeptabel. Bei der weiteren Verwendung von Erdaushub gelten die Anforderung an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (doppelte Vorsorgewerte Techn. Regel Boden, Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014). Die Probennahme und Analytik muss nach Vorgaben des BBodschG erfolgen, organoleptische Prüfungen alleine sind nicht zulässig.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


(Heinrich Abel)



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreises Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Planungsbüro
Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22

35096 Lahntal *Weinmar*

Fachbereich: Kommunalaufsicht, Organisation und Personalservice
 Fachdienst: Kommunalaufsicht / Träger öffentlicher Belange
 Ansprechpartner/in: Herr Haupt
 Zimmer: 315
 Telefon: 06421 405-1635
 Fax: 06421 405-1650
 Vermittlung: 06421 405-0
 E-Mail: hauptv@marburg-biedenkopf.de
 Unser Zeichen: FD 10.3 - TÖB 12.07/2014-0039

30.06.2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal; Flächennutzungsplanänderung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Ernacker“ im Ortsteil Sterzhausen im Parallelverfahren; Verfahren gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

- Ihr Schreiben vom 27.05.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Seitens unserer Stabsstelle Wirtschaftsförderung, der Fachbereiche Gesundheit und Gefahrenabwehr bestehen keine Bedenken gegen die Planungen.

Des Weiteren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Der **Fachdienst Bauen** hat sich zu der Planung nicht geäußert.

Der **Fachdienst Wasser- und Naturschutz** nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Naturschutz

Bebauungsplan

Bei Beachtung der folgenden Anregung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken:

Damit die unter Punkt 1.5 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen -anders als im bereits bebauten Teil des Baugebiets- auch tatsächlich umgesetzt werden, sollten diese Bereiche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Alternativ könnten die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auch durch die Kommune umgesetzt und durch die Bauherren finanziert werden oder es ist eine Sicherheitsleistung in Höhe der Kosten der umzusetzenden Maßnahmen seitens der Bauherren bei der Gemeinde zu hinterlegen, die nach Realisierung zurückgegeben wird.

1

Flächennutzungsplan

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht.

- 2 -

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014
 § 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf,
vom: 30.06.2014**

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Festsetzung als „Öffentliche Grünflächen“ scheidet im vorliegenden Fall aus, da sich die betreffenden Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Insofern ist auch eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde mangels Flächenzugriff nicht möglich.

Wasser

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch die vg. Bauleitplanung nicht berührt.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Aus Sicht des von uns zu vertretenden Belanges Landwirtschaft nehmen wir zu der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

2

Der derzeit gültige Regionalplan (RPM) sieht für fraglichen Bereich, wie in der vorliegenden Planung ausgeführt, Vorbehaltsfläche Landwirtschaft vor. Der RPM sieht eine Siedlungsentwicklung im Vorbehaltsbereich Landwirtschaft nur zur Eigenentwicklung eines Ortsteiles vor.

Für den Ortsteil Sterzhausen trifft diese Maßgabe nicht zu, da mit B – Plan Nr. 21 „Auf der Leimenkaut“ in Sterzhausen 38 neue Baugrundstücke entwickelt werden sollen. Ein konkreter Bedarf für eine derartige zusätzliche Eigenentwicklung für Sterzhausen wird in der vorliegenden Planung nicht nachgewiesen. Es werden hier nur wage Andeutungen über einen Bedarf gemacht.

Der Agrarfachplan von Mittelhessen misst dem Planbereich höchste Bedeutung für die Landwirtschaft zu. Die Standorteignungskarte geht für den Bereich von einem A1 (gute Ackernutzungsseignung) Standort aus.

Aufgrund des fehlenden Bedarfsnachweises bzw. unzureichender Begründung bestehen gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus agrarstruktureller Sicht Bedenken.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Haupt

zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der aktuelle Anlass und die Historie dieses Baugebietes sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Bauleitplanung mit den Aussagen des Regionalplans attestiert. Auch von Seiten des Dezernates 51.1 (Landwirtschaft) des Regierungspräsidiums Gießen wurden keine Bedenken vorgetragen.

Joachim Backhaus
Vorsitzender der NABU-Ortsgruppe Lahntal
Otto-Ubbelohde-Weg 27a
35094 Lahntal-Goßfelden



Naturschutzbund Deutschland (NABU)
<http://www.nabu-lahntal.de>

1.Vorsitzender Joachim Backhaus
Otto-Ubbelohde-Weg 27a
35094 Lahntal-Goßfelden
Telefon 06423-2450
backhaus-joachim@t-online.de

Groß & Hausmann

Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom, Unsere Zeichen,
Ba 08.2014

Lahntal, den 09.06.2014

Diese Stellungnahme wird für den NABU – Landesverband durchgeführt.

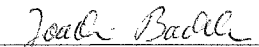
**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Goßfelden
Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker“, 1. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus Sicht des NABU Landesverbandes bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken wenn

- a.) die von der Bebauung freizuhaltende Grünfläche, wie im FNP dargestellt, mit standortheimischen Pflanzen der Aue intensiv begrünt und anschließend „extensiv“ behandelt, d.h. erst nach dem 15.06. eines Jahres gemäht wird. Ansonsten hat die Anlage der Grünfläche, wenn sie wie ein Zierrasen behandelt wird, wenig Sinn. Bitte in dem FLP festhalten.
- b.) sie uns bitte mitteilen, in welcher Größe die Grünfläche angelegt werden soll.
Eine e-mail mit der Flächenangabe an backhaus-joachim@t-online.de würde reichen.

Mit der Bitte um Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen


Joachim Backhaus (1.Vors. NABU-Lahntal)

(www.nabu-lahntal.de)

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: NABU Ortsgruppe Lahntal,
vom: 09.06.2014**

Änderungen/Bemerkungen

zu a: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.
Die Fläche ist als freizuhaltende Grünfläche geplant und ist nach Festsetzung zu 75 % mit standortheimischen Bäumen II Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Der Gehölzunterwuchs ist in extensiver Form - als Wiese oder Krautflur – zu pflegen.

zu b: Der Bitte wird gefolgt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche besitzt eine Größe von 1.200 m².



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: RPGL-31-61a0100/24-2014/3
Dokument Nr.: 2014/64042

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 (641) 303 2352
Telefax: +49 (641) 303 2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpqi.hessen.de

Ihr Zeichen: 27.05.2014
Ihre Nachricht vom: 27.05.2014

Datum 3. Juli 2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

hier: Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“ im Ortsteil Sterzhausen

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 27.05.2014, hier eingegangen am 28.05.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung sind die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010).

Die Planung ist eine Erweiterung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Auch die Erweiterung ist mit den Aussagen des RPM 2010 vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiter: Herr Muth, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4142

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: rp.giessen@rpqi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen

Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 03.07.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiterin: Frau Rims, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4176

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süd-Osten an das Überschwemmungsgebiet der Lahn, berührt die Überschwemmungsgebietsgrenze jedoch nicht.

Gewässer und deren gesetzlicher Gewässerrandstreifen sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Nebel, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4224

Der textliche Teil der Planung enthält kaum Angaben über die geplante Art der Abwasserentsorgung (z.B. Mischsystem oder Trennsystem). Der Anschluss soll jedoch über das vorhandene Abwassernetz erfolgen. Insofern ist eine detailliertere Stellungnahme zu dem B-Plan nicht möglich.

1

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Im Altflächen-Informationen-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen - soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) - in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Gemeinde Lahntal und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf einzuholen.

2

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Hofmann, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4354

Zur o. g. Bauleitplanung werden keine abfallwirtschaftlichen Anmerkungen vorgebracht.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 03.07.2014**

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Die Schmutzwässer können in das örtliche Kanalnetz eingeleitet werden. Die Kapazitäten der Entwässerungseinrichtungen sind hierfür ausreichend.

Die anfallenden Niederschlagswässer werden auf dem Baugrundstück gesammelt, verwertet und überschüssiges Wasser über Rigolen wieder vor Ort versickert.

zu 2: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Planungsbereich vor.

Gemäß den Darlegungen aus der Immissionsprogn. Nr. 1233 des schalltechn. Büro Pfeiffer, sind die Immissionsrichtwerte an 3 maßgeblichen Immissionsaufpunkten im Hinblick auf den möglichen Sportlärm und den Bahnlärm berechnet worden. Die Berechnung ergibt, dass die über 16 Stunden gemittelten Immissionsrichtwerte der maßgeblichen Normen eingehalten sind.

Seitens des Planers wird empfohlen, hinsichtlich des Bahnlärms, mindestens Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Dieser Empfehlung schließe ich mich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht an, da die Schallspitzen die durch den Bahnlärm verursacht werden, eine erhebliche Störungsrelevanz für die Anwohner haben können.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

Bezüglich der oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgebracht.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Die Bebauungsplanänderung berührt beim derzeitigen Planungsstand direkt keine forstlichen Belange.

Sofern sich die Ausgleichsmaßnahme (Festsetzung 1.5.1) nicht zu Wald entwickeln soll, bedarf es einer ergänzenden Pflegepflicht bzw. einer Modifikation des Pflanzgebotes.

Planungsrechtlicher Hinweis

Für den weiteren Verfahrensablauf möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass nach der Rechtsprechung (*Bayer. VGH, Urteil v. 13.12.2012 – 15N 08.1561 - / BVerwG, Urteil v. 18.07.2013 – 4 CN 3/12 -*) der Hinweis auf einen Umweltbericht und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbände nicht den Voraussetzungen an eine Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen genügt. (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verpflichtet dazu, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzu-

3

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 03.07.2014**

Änderungen/Bemerkungen

zu 3: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

fassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dabei erstreckt sich das Bekanntmachungserfordernis auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in den Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde jedoch für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.

Dies ist bei der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3(2) BauGB zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Josupeit

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 03.07.2014

Änderungen/Bemerkungen

--	--



**Zweckverband
Mittelhessische
Abwasserwerke**

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Ihr Zeichen: Hr. Hausmann
ihre Nachricht vom: 27.05.2014
Unser Zeichen: bo-wal

Auskunft erteilt: Herr Bothe
Telefon: 0641/9506-117
Telefax: 0641/9506-197
E-Mail: tbothe@zmw.de

Datum: 30.06.2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „ERNACKER, 1. ÄNDERUNG“

**hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und
frühzeitige Behörden- und TÖB Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden.

Wir bitten jedoch zu berücksichtigen, dass in dem aufzustellenden Bereich des o.g. Bebauungsplanes keine vom Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) betriebsbereite Abwasseranlage vorhanden ist.
Die Erschließungskosten belaufen sich gemäß unserer Kostenschätzung auf ca. 70.000,00 €.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Bothe
Stellv. Geschäftsführer

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014
§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke,
Gießen, vom: 30.06.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.
Die Erschließung wird mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Bauherrn und dem ZMA geregelt.

Hausanschrift:
Teichweg 24
35358 Gießen
Telefon: 0641 9506-0
Telefax: 0641 9506-197

Postanschrift:
Postfach 11 14 20
35358 Gießen
E-Mail: info@zmw.de
Internet: www.zmw.de

Verbandsvorsitzender:
Bürgermeister Manfred Apell

Stellv. Verbandsvorsitzender:
Bürgermeister Thomas Groß

Bankverbindung:
Sparkasse Marburg-Biedenkopf
Konto: 82 030 (BLZ 833 500 00)
IBAN: DE28 6835 0000 0000 0620 30
BIC: HELADEF1MAR

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35399 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Ihr Zeichen: Herr Hausmann
Ihre Nachricht vom: 27.05.2014
Unser Zeichen: sm-web-rüb

Auskunft erteilt: Herr R. Schmidt
Telefon: 0641-9506-150
Telefax: 0641-9506-197
E-Mail: rschmidt@zwm.de

Datum: 30.06.2014

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Bebauungsplan Nr. 20 "Ernacker, 1. Änderung"**

**hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und
frühzeitige Behörden- und TÖB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens (Stand 04/2014) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Die Erschließung des Baugebietes mit Trink- und Betriebswasser kann durch "Verlängerung" der vorhandenen Wasserversorgungsleitung PE-Xc 63 x 5,8 mm in der Straße "Im Ernacker" grundsätzlich sichergestellt werden.
2. Aufgrund der Nähe zum Betriebsbereich der DBAG muss gemäß Modul "Bautechnische Planung von Gas- und Wasserleitungskreuzungen" (Nr. 877.2201 der Gas- und Wasserleitungs-Kreuzungsrichtlinien) die Wasserleitung außerhalb des Druckbereiches der Gleise mit einem horizontalen lichten Abstand von 6 m zur Mitte des nächst gelegenen Gleises verlegt werden. Weiterhin muss ein Abstand von mindestens 2,0 m zur verlängerten Böschungslinie des Gleiskörpers eingehalten werden.

Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob eine Verlegung der Wasserleitung unter diesen Bedingungen in der geplanten Verkehrsfläche überhaupt möglich ist. Weiterhin sind die Abstände zu den Bahnanlagen bei der Verlegung von Abwasserleitungen zu ermitteln. Fraglich ist dann, ob eine Anordnung der Leitungen (Wasser- und Abwasser) in der geplanten Verkehrsfläche möglich ist. Gegebenenfalls sind die Verkehrsflächen zu verbreitern oder in südliche Richtung zu verschieben.

...

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen

Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Werke, Gießen,
vom: 30.06.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Erschließung wird mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Bauherrn und dem ZMW geregelt.

Der Brandschutz kann voraussichtlich über eine Schlauchleitung von den Hydranten in der Lahnstraße oder in der Ketzlerbach (ggf. ergänzt durch die Möglichkeit der Löschwasserentnahme in der Lahn) gewährleistet werden.

3. Die Erschließung ist nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellem Aufwand möglich. Zum Ausgleich des wirtschaftlichen Nachteils für den ZMW muss deshalb mit dem Erschließungsträger ein öffentlicher Erschließungsvertrag mit dem Ziel geschlossen werden, dass dieser die Kosten der Erschließung trägt. Wir sind bereit, einen planerischen Beitrag dazu zu leisten.
4. Die geplanten Änderungen (Erweiterung) finden fast ausschließlich außerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplanes statt. Wir regen daher dringend an, die geplante 1. Änderung des ursprünglichen B-Planes in einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan umzuwandeln.
5. Die Versorgung des südlichen Baugrundstückes ist dem ZMW "wirtschaftlich unzumutbar" (siehe Abschnitt V der Ergänzenden Bestimmungen zur AVBWasserV). Deshalb wäre an der nördlichen Grenze des Privatweges ein Wasserzählerschacht mit Messeinrichtung zu errichten. Der Leitungsbau der Anschlussleitung zwischen Zählerschacht und geplantem Gebäude hat dann durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.
6. Für die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich die Gemeinde Lahntal zuständig. Wir weisen darauf hin, dass im Brandfall aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann.
7. Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist durch die Längsverlegung im 20 m-Korridor der Bahnanlage eine bahnrrechtliche Genehmigung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer (kann bis zu einem Jahr dauern!) zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges Übersenden von Planunterlagen, aus denen die endgültig geplante Lage und Höhenlage der öffentlichen Flächen und der Bahnanlagen auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes hervorgehen.

Wir bitten Sie, den Abschnitt 6.7 der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten.

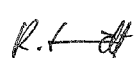
Ansonsten werden die Belange des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt.

Eine Kopie dieser Stellungnahme hat mit gleicher Post die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Lahntal erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

im Auftrag



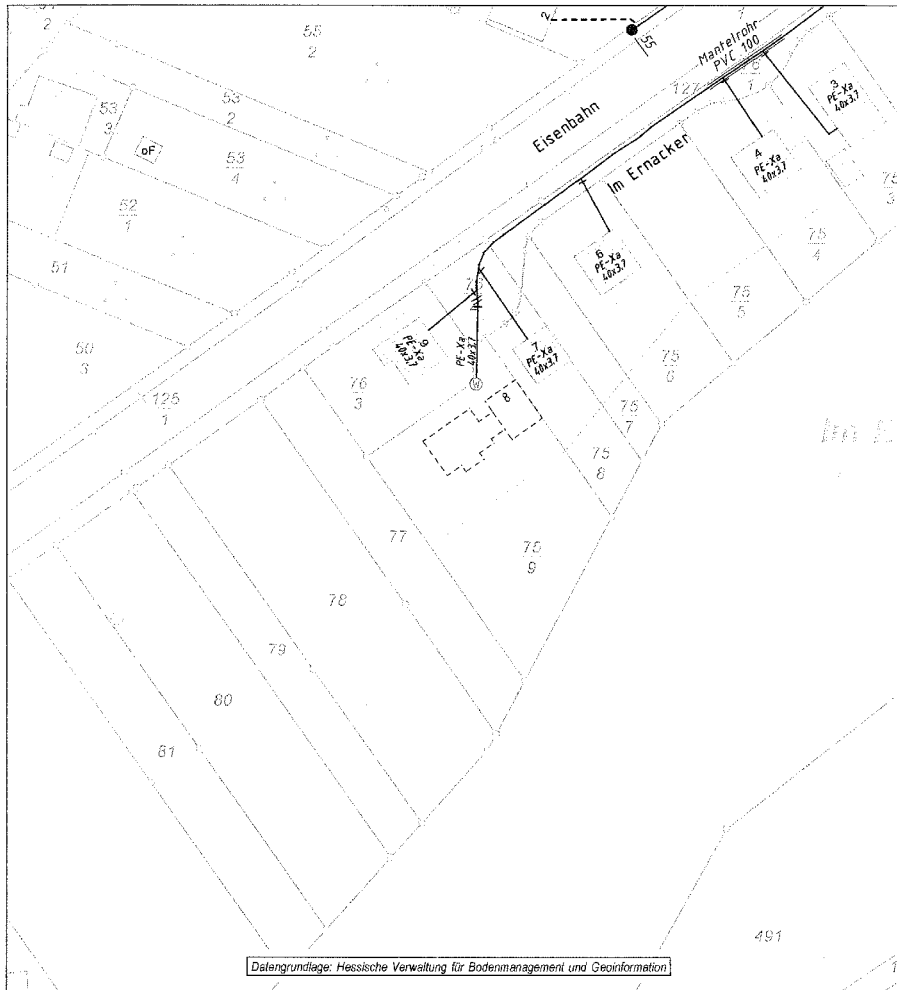
Rainer Schmidt



Thorsten Weber

Anlage

Lageplan Bestandsdokumentation Trinkwasser,
Maßstab: 1:1000



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



**Zweckverband
Mittelhessische Wasserwerke**

Teichweg 24
35396 Gießen
Telefon (0641)9506-0
Telefax (0641)9506-197

Bestandsdokumentation der Trinkwasserversorgung

Hinweis: Die eingezeichneten Leitungen sind nicht maßgerecht wiedergegeben. Besonders die gestrichelte Darstellung einer Leitung (ungesicherte Lagedarstellung) deutet lediglich deren Vorhandensein an, ohne Aussage über ihre Lage zu treffen. Dieses gilt insbesondere für Anschlussleitungen.

Bei Erdarbeiten hat sich der Unternehmer deshalb über die tatsächliche Lage der Leitungen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Suchschachtungen, örtliche Erkundigungen usw.) selbst zu informieren.

In der Nähe von Trinkwasserleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden.

Lageplan Maßstab 1 : 1000

Gebiet:
LAHTAL - Sterzhäusen

am 03.06.14 um 16:01
erstellt durch.....
[Signature]

Datenpfad: V:\DATA\IS\SUB\ AuszugID: SZ-SB-03082014160129

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Maßstab und Änderungen sind im Original der Maßstab...

2. Verfahrensblock: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.

§ 3 (2) BauGB	vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB	vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

50 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben

30 abgegebene Stellungnahmen (z.T. in Sammelstimmungen)

davon:

21 ohne Bedenken und Anregungen – keine Abwägung erforderlich

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

<i>Träger öffentlicher Belange:</i>		<i>Stellungnahme:</i>
1.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen	01.12.2014
2.	EnergieNetz Mitte GmbH, Kassel	19.01.2015
3.	Hessen Mobil, Marburg	11.12.2014
4.	Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt	08.12.2014
5.	Kreisausschuss – Fachdienst Naturschutz	07.01.2015
6.	Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte	05.01.2015
7.	Regierungspräsidium Gießen – Altlasten, Grundwasserschadensfälle	05.01.2015
8.	Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Gießen	06.01.2015
9.	Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen	05.01.2015

Zusammenfassung

Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten wurden nicht vorgebracht.

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden nicht vorgebracht.

Empfehlung

Beschluss über die Abwägungen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB. Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Ihre Referenzen	Ihr Schreiben vom 25.11.2014.
Ansprechpartner	Bettina Klose
Durchwahl	(0641) 963-7195
Datum	01.12.2014
Betrifft	Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“ und Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom (s. Lageplan).

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden.**

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH
Telekontakte	Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Konto	Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Geschäftsführung	IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Handelsregister	Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
	Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller
	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
	UStIdNr. DE 814645262

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen

Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen,
vom: 01.12.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die Ebene der Ausführung und werden dort berücksichtigt.

Der in der Begründung zu Telekommunikation vorhandene Hinweis wird entsprechend angepasst.

Hierdurch wird die Plankonzeption nicht berührt.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen,
vom: 01.12.2014

Änderungen/Bemerkungen

Datum
Empfänger
Blatt 2

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des
Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

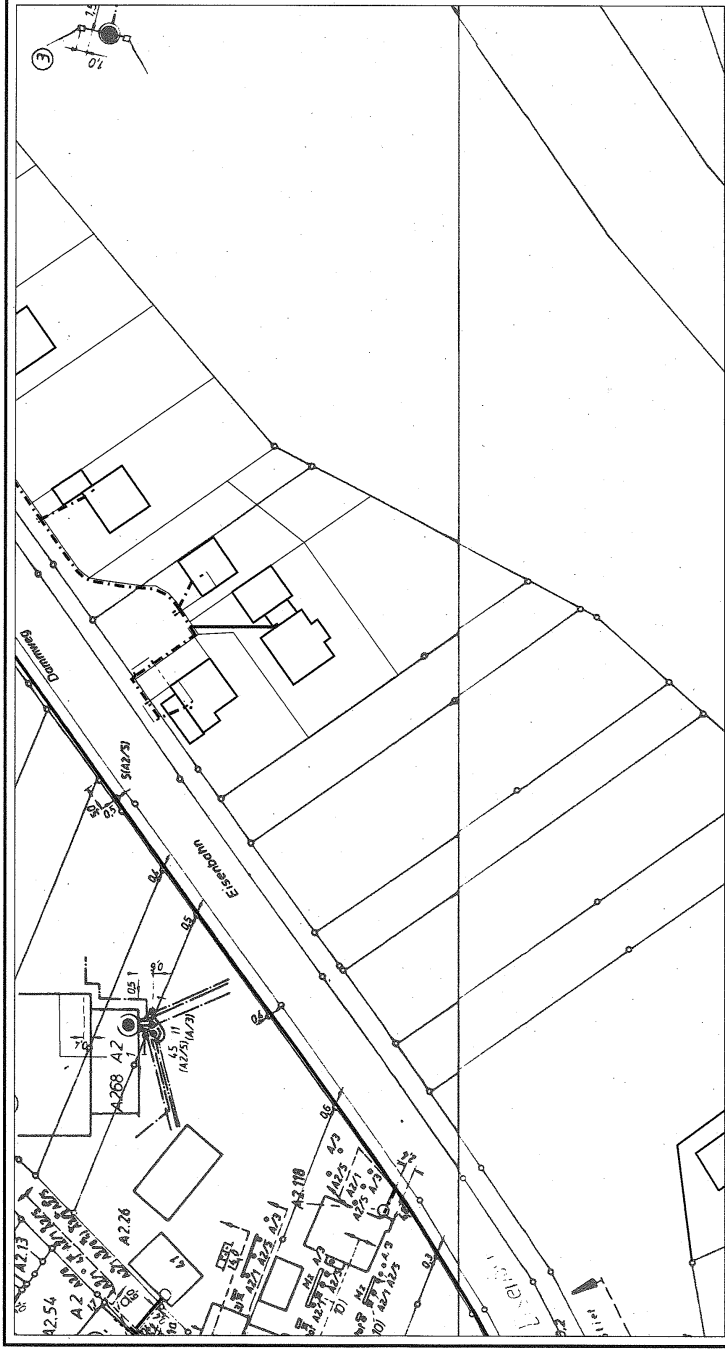
i.V.


Peter Wawretschka

Anlage
1 Lageplan

i.A.

Bettina Klose



		AT/Wh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	Sierzhausen, BPl. Nr. 20 "Ermacker, 1. Änderung"	
		AT/Wh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	2
Bemerkung:		TI NL	Süchwest	VSB	Sicht
		PTI	Fulda	Name	Bettina Klöse/PTI 24 #21.0
		ONB	Lahnthal	Datum	01.12.2014
				Maßstab	1:1000
				Blatt	1

EnergieNetz Mitte

EnergieNetz Mitte GmbH | Monteverdstraße 2 | 34131 Kassel

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar / Lahn

19. Januar 2015

Ihre Anfrage per Brief vom 25. November 2014
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 113649

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundsätzlich gibt es zur geplanten Änderung des Bebauungsplan Nr.20 „ERNACKER, 1. ÄNDERUNG“ keine Einwände, es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:

In dem von Ihnen angegebenen Baubereich sind zurzeit keine Netzbaumaßnahmen geplant.

Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unsere Pläne. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen.

Das Merkblatt 'Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH' in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gern zur Verfügung.

Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

Freundliche Grüße

EnergieNetz Mitte GmbH
Gießener Straße 13
35043 Marburg-Gisselberg
www.EnergieNetz-Mitte.de

**Netzregion
Dillenburg/Biedenkopf**
Thomas Brück
Tel. 06421/9165610
Fax 06421/91612125610
Thomas.Brueck@EnergieNetz-
Mitte.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Robert Fischbach

Geschäftsführer:
Jörg Hartmann
Andreas Wirtz

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 025 232 00063

Landesbank
Hessen-Thüringen
IBAN DE95 5005
0000 4014 0000 06
BIC HELADEF3333

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen

Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

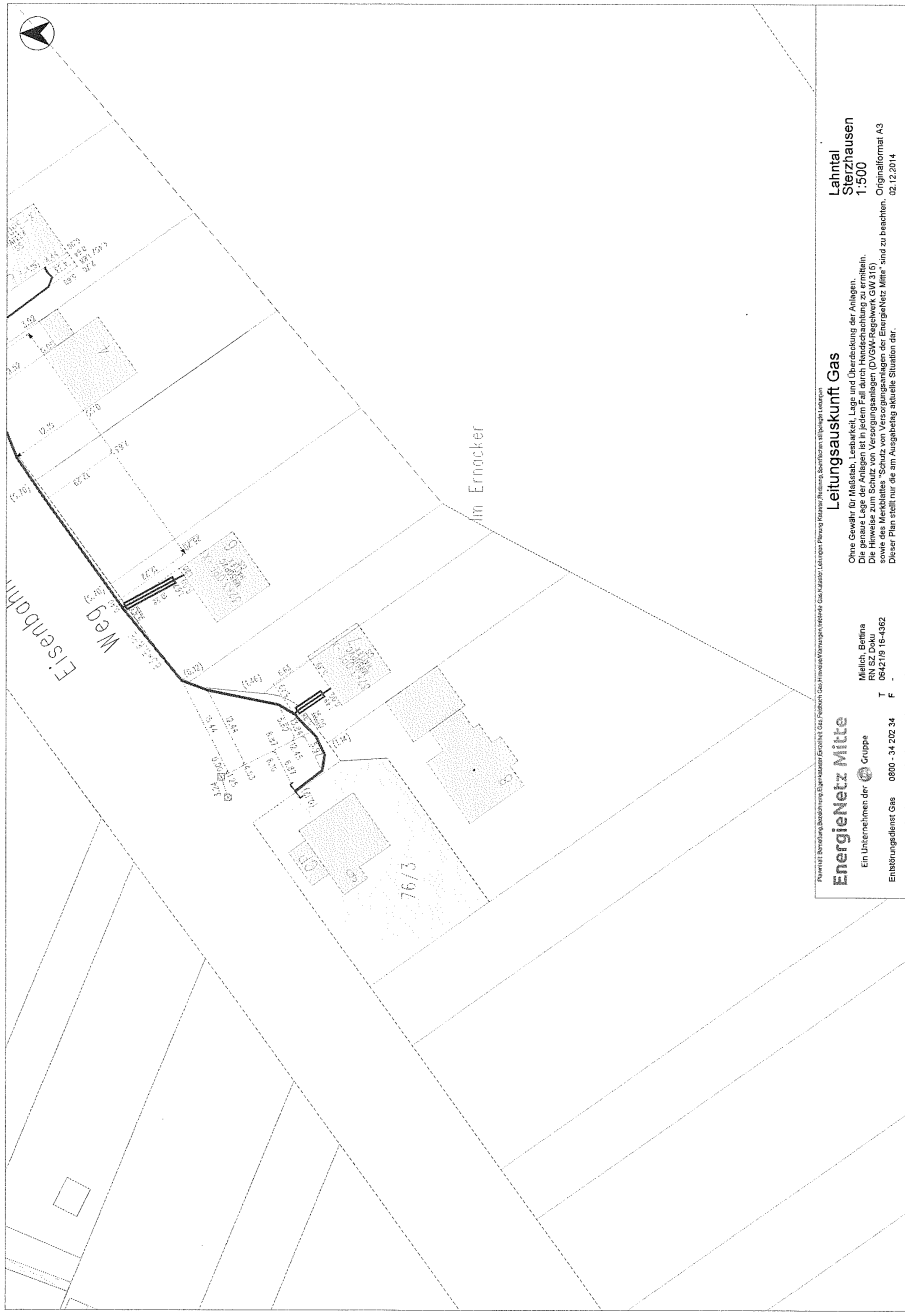
Stellungnahme: EnergieNetz Mitte GmbH, Kassel,
vom: 19.01.2015

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die Ebene der Ausführung und werden dort berücksichtigt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

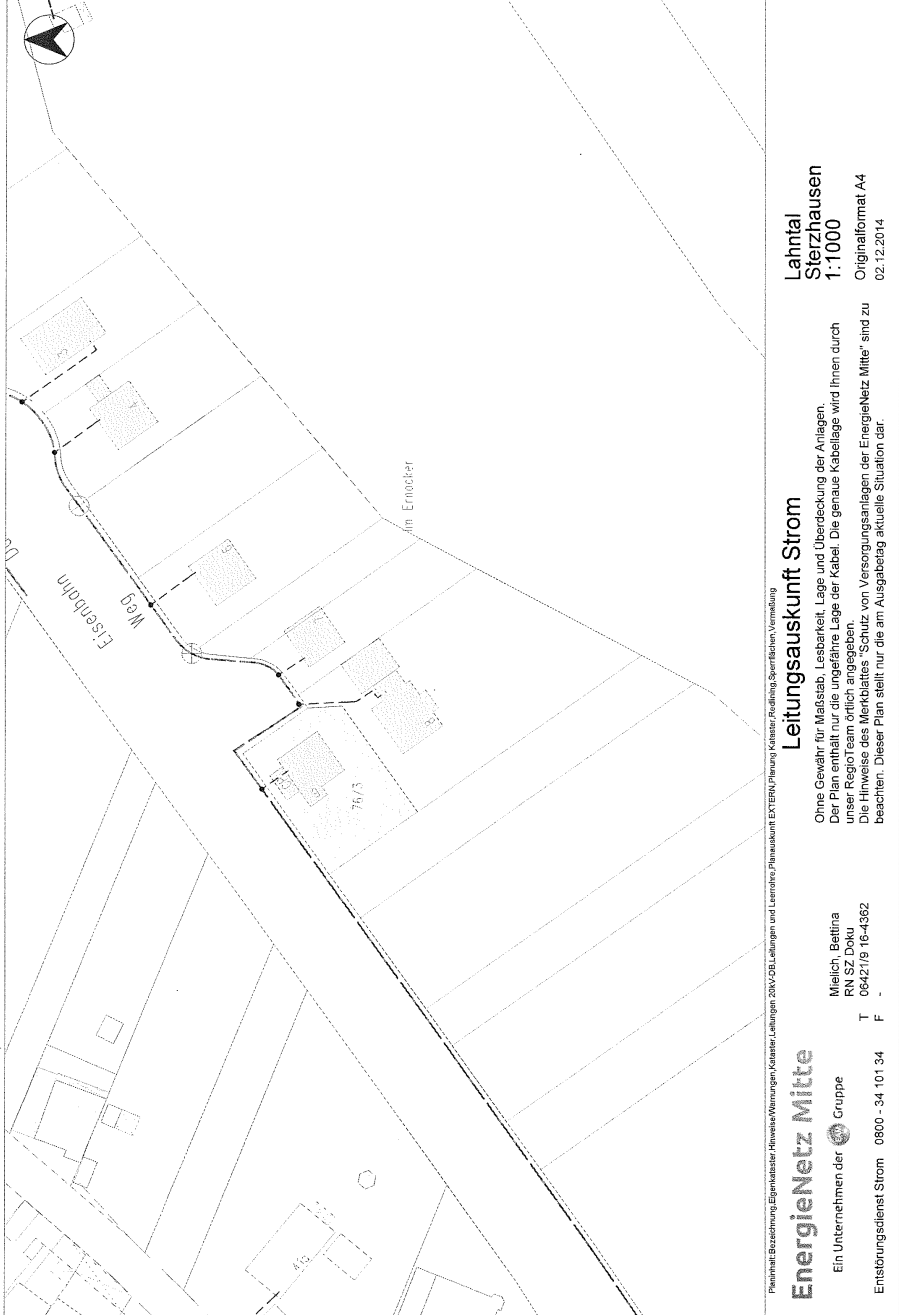


Planmäßig überarbeitet
EnergieNetz Mitte
 Ein Unternehmen der Gruppe
 Entbüroangestellter: 0800 - 34 202 34

Leitungsauskunft Gas

Lahntal
 Sterzhausen
 1:500
 Originalformat A3
 02.12.2014

Ohne Gewähr für Maßstab, Lesbarkeit, Lage und Übersiedlung der Anlagen.
 Die genaue Lage der Anlagen ist in jedem Fall durch Höhenmessung zu ermitteln.
 Dieser Plan stellt nur die am Ausgabedatum aktuelle Situation dar.



Planmäßig überarbeitet
EnergieNetz Mitte
 Ein Unternehmen der Gruppe
 Entbüroangestellter: 0800 - 34 101 34

Melch, Bettina
 RN SZ Dokt
 T 0642/19 16-4362

Leitungsauskunft Strom

Lahntal
 Sterzhausen
 1:1000
 Originalformat A4
 02.12.2014

Ohne Gewähr für Maßstab, Lesbarkeit, Lage und Übersiedlung der Anlagen.
 Der Plan enthält nur die ungefähre Lage der Kabel. Die genaue Kabellage wird Ihnen durch
 unser RegioTeam örtlich angegeben.
 Die Hinweise des Merkblattes "Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte" sind zu
 beachten. Dieser Plan stellt nur die am Ausgabedatum aktuelle Situation dar.



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1360, 35003 Marburg

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen 34 c 2 (324 / 14) – BE 5.2 CH
Dst.-Nr. 0529
Bearbeiter/in Christiane Hartmann
Telefonnummer 06421/403-135
Telefax 06421/403-251
E-Mail christiane.hartmann@mobil.hessen.de
Datum *M* Dezember 2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Bebauungsplan Nr. 20 "Ernacker, 1. Änderung"
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange
gemäß § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 25.11.2014, Az: Hr. Hausmann

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegten Planunterlagen wurden von mir als Träger öffentlicher Belange geprüft.

Zu dem Vorhaben sind meinerseits weder Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit noch sonstige fachliche Informationen derzeit vorzubringen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung (Pause oder Kopie) für meine Akten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

M. Herold
Markus Herold



**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):
§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Hessen Mobil, Marburg,
vom: 11.12.2014

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird berücksichtigt.
Nach Abschluss des Verfahrens erhält Hessen Mobil eine rechtskräftige Planausfertigung.



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

ARCHITEKTURBÜRO
GROSS & HAUSMANN
als Vertreter der Gemeinde Lahntal
Bahnhofsweg 22

35096 WEIMAR

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjh.de

08. Dezember 2014
Dr. W / de

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“
hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 25.11.2014**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt, vom: 08.12.2014	Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.
Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten sind durch vorliegende Planung nicht betroffen. Es werden daher dem Landesverband der Jüdischen Gemeinden Hessen auch keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten in Rechnung gestellt werden.

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN



(Prof. Dr. K. Werner)



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Planungsbüro
Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22

35094 Lahntal

Fachbereich: Kommunalaufsicht, Organisation und Personalservice
 Fachdienst: Kommunalaufsicht / Träger öffentlicher Belange
 Ansprechpartner/in: Herr Haupt
 Zimmer: 315
 Telefon: 06421 405-1535
 Fax: 06421 405-1650
 Vermittlung: 06421 405-0
 E-Mail: hauptv@marburg-biedenkopf.de
 Unser Zeichen: FD 10.3 - TÖB 12.07/2014-0039

07.01.2015

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal; Flächennutzungsplanänderung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Ernacker“ im Ortsteil Sterzhausen im Parallelverfahren; Verfahren gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

- Ihr Schreiben vom 25.11.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Seitens unseres Fachbereichs Ländlicher Raum und Verbraucherschutz bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Des Weiteren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Der Fachdienst Bauen hat sich zu der Planung nicht geäußert.

Der Fachdienst Wasser- und Naturschutz nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Wasser

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch die geplante Bauleitplanung nicht berührt.

Naturschutz

Gegen die Maßnahme bestehen bei Berücksichtigung der folgenden Anregung keine Bedenken aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht:

Kompensation

Da die Planänderung für ein konkretes Einzelvorhaben erfolgt, sollte analog der Vorgehensweise im Fall der Rettungswache Caldern im Zuge der Eingriffs- Ausgleichsplanung für das Vorhaben der Eingriff bilanziert und ein Ersatzgeld durch die UNB festgesetzt werden. Für den Fall das kein Bauantrag gestellt werden sollte, kann das Ersatzgeld im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Investor und UNB das Ersatzgeld festgesetzt werden. Das Ersatzgeld ist zeitnah mit Beginn der Baumaßnahme zu zahlen.

Die kommunalen Flächen in der dritten Rinne des Furkationssystems zwischen Caldern und Sterzhausen sollten zur zwischen Gemeinde, Agentur Naturentwicklung und UNB abgestimmten Realisierung der kommunalen Kompensationsmaßnahmen verwendet werden.

- 2 -

- **Servicezeiten:** Montag bis Freitag 8.00 – 14.00 Uhr und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60 35043 Marburg-Cappel Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen

Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf,
vom: 07.01.2015**

Änderungen/Bemerkungen

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die vorgeschlagene Verlagerung der Kompensation auf die Ausführungsebene ist nicht möglich, da bei einem qualifizierten Bebauungsplan der Eingriffs-/Ausgleich abschließend auf Ebene der Bauleitplanung zu regeln ist. Bei der Rettungswache Caldern handelte es sich um eine Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB, die naturgemäß nur einzelne Aspekte regelt und alle sonstigen relevanten Belange auf der Genehmigungsebene zu regeln sind. Diese Planung ist insofern nicht vergleichbar.

Die vorliegende Bauleitplanung ist ein kommunaler Bebauungsplan. Die zugeordneten Biotoppunkte, werden der Gemeinde über eine vertragliche Vereinbarung vom Vorhabenträger anteilig in Geld erstattet.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis. Über das Ergebnis der gemeindlichen Abwägung bitten wir, uns in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Haupt

Mehrausfertigung zur Kenntnis

Gemeindevorstand der
Gemeinde Lahntal

35094 Lahntal

Im Auftrag

Haupt



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/24-2014/3
Dokument Nr.: 2015/169
Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 (641) 303 2352
Telefax: +49 (641) 303 2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 25.11.2014
Ihre Nachricht vom: 25.11.2014
Datum: 05. Januar 2015

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal
hier: Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“ im Ortsteil Sterzhäusen

Verfahren nach §§ 4(2), 3(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 25.11.2014, hier eingegangen am 28.11.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 03.07.2014. Aus Sicht der Regional- und Landesplanung werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiterin: Frau Rims, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4176

Zur o. g. Bauleitplanung werden keine weiteren Anmerkungen vorgetragen.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhäusen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):
§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 05.01.2015

Änderungen/Bemerkungen

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Nebel, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4224

Ich gehe davon aus, dass die zusätzliche Fläche ebenfalls im Trennsystem erschlossen werden soll. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis erforderlich, bzw. für eine ggf. schon vorhandene Erlaubnis eine Änderung zu beantragen.

1

Außerdem weise ich auf folgendes hin:

- Das vorgesehene Baugebiet ist im SMUSI-Bestandsnachweis (2012) für die Kläranlage Göttingen nicht als kanalisierte Fläche vorhanden.
- Auf die grundsätzlich bestehenden rechtlichen Verpflichtungen des § 55 Abs. 2 WHG weise ich ausdrücklich hin.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Im Altflächen-Informationen-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

2

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen - soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) - in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis) bei der Gemeinde Lahntal und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Hofmann, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4354

Zur o. g. Bauleitplanung werden keine abfallwirtschaftlichen Anmerkungen vorgebracht.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

Gegen eine Mischgebietsausweisung bestehen keine Bedenken. Die Anregungen zum Schallschutz siehe Nr. 4.1 „Immissionsschutz“ sind zu beachten und umzusetzen.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

Von der Abgabe einer erneuten Stellungnahme wird abgesehen, da sich seit der letzten keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 05.01.2015

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Die geringen Schmutzwassermengen können in das örtliche Kanalnetz eingeleitet werden. Die Kapazitäten der Entwässerungseinrichtungen sind hierfür ausreichend.

Die anfallenden Niederschlagswässer werden auf dem Baugrundstück gesammelt, verwertet und überschüssiges Wasser über Rigolen wieder vor Ort versickert.

zu 2: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Planungsbereich vor.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

Bezüglich der oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Die Bebauungsplanänderung berührt beim derzeitigen Planungsstand direkt keine forstlichen Belange.

Sofern sich die Ausgleichsmaßnahme (Festsetzung 1.5.1) nicht zu Wald entwickeln soll, bedarf es einer ergänzenden Pflegepflicht bzw. einer Modifikation des Pflanzgebotes.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 05.01.2015**

Änderungen/Bemerkungen



**Zweckverband
Mittelhessische
Abwasserwerke**

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Ihr Zeichen: Hr. Hausmann
Ihre Nachricht vom: 25.11.2014
Unser Zeichen: bo-wal

Auskunft erteilt: Herr Bothe
Telefon: 0641/9506-117
Telefax: 0641/9506-197
E-Mail: tbothe@zmw.de

Datum: 06.01.2015

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „ERNACKER, 1. ÄNDERUNG“

**hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden.

Wir bitten jedoch zu berücksichtigen, dass in dem aufzustellenden Bereich des o.g. Bebauungsplanes keine vom Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) betriebsbereite Abwasseranlage vorhanden ist.

Wir weisen darauf hin, dass der Investor die abwassertechnische Erschließung in eigener Regie gemäß Besprechung vom 26.08.2014 durchführt.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Bothe
Stellv. Geschäftsführer

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke,
Gießen, vom: 06.01.2015**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.
Die Erschließung wird mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Bauherrn und dem ZMA geregelt.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Ihr Zeichen: Hr. Hausmann
Ihre Nachricht vom: 25.11.2014
Unser Zeichen: sm-gr

Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax:
E-Mail: rschmidt@zmw.de

Datum: 05.01.2014

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker“ - 1. Änderung
- hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und Behörden sowie TÖB-
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

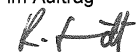
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens (Stand Oktober 2014) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Ernacker“ bestehen hinsichtlich der Trinkwasserversorgung (zusätzlicher Wasserbedarf) unsererseits keine Bedenken.
2. Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW).
3. Wir weisen darauf hin, dass im Brandfall aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage **kein** Löschwasser im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 405 zur Verfügung gestellt werden kann. Dementsprechend ist der Punkt 6.7.1 „Löschwasser“ zu ändern. In einer Besprechung am 26.08.2014 wurde festgelegt, dass der Investor eine Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle herbeiführt.
4. Zur Versorgung des Gebietes wird aus hygienischen, technischen und wirtschaftlichen Gründen keine Trinkwasserversorgungsleitung gebaut werden. In einer Besprechung am 26.08.2014 wurde festgelegt, dass vom Investor zwei Messschächte in maximal 20 m Entfernung zur Trinkwasserversorgungsleitung im Bereich der öffentlichen Fläche errichtet werden. Der Investor würde demnach von jedem Messschacht zu den Grundstücken jeweils eine private Anschlussleitung verlegen. Um die erforderliche Kreuzungsge-nehmigung der Deutschen Bahn AG wird sich der Investor selbst kümmern.

Eine Kopie dieses Schreibens hat mit gleicher Post die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Lahntal erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Rainer Schmidt
Abteilungsleiter Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Anlage
1 Lageplan vom 08.12.2014 liegt
Flächennutzungsplan-Stellungnahme bei

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker“, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

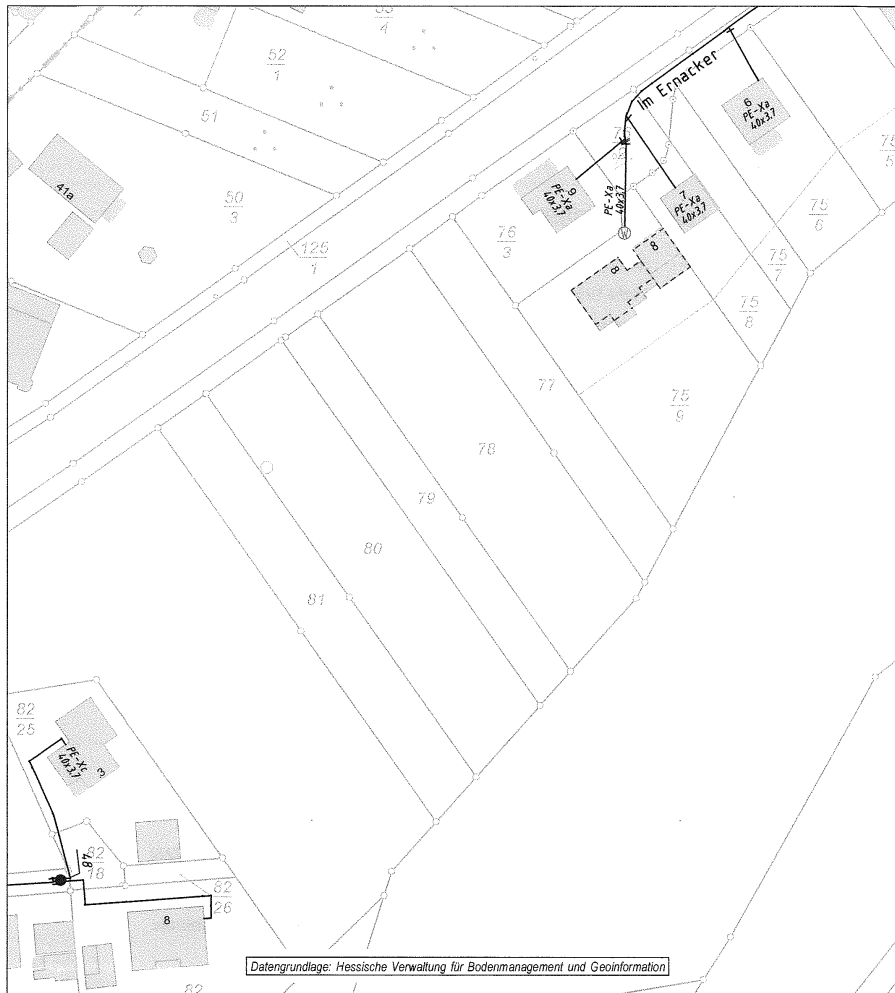
**Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Werke, Gießen,
vom: 05.01.2015**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Erschließung wird mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Bauherrn und dem ZMW geregelt.

Der Brandschutz kann voraussichtlich über eine Schlauchleitung von den Hydranten in der Lahnstraße oder in der Ketzlerbach (ggf. ergänzt durch die Möglichkeit der Löschwasserentnahme in der Lahn) gewährleistet werden.



**Zweckverband
Mittelhessische Wasserwerke**

Teichweg 24
35396 Gießen
Telefon (0641)9506-0
Telefax (0641)9506-197

Bestandsdokumentation der Trinkwasserversorgung

Hinweis: Die eingezeichneten Leitungen sind nicht maßgerecht wiedergegeben. Besonders die gestrichelte Darstellung einer Leitung (ungesicherte Lagedarstellung) deutet lediglich deren Vorhandensein an, ohne Aussage über ihre Lage zu treffen. Dieses gilt insbesondere für Anschlussleitungen.

Bei Erdarbeiten hat sich der Unternehmer deshalb über die tatsächliche Lage der Leitungen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Suchschachtungen, örtliche Erkundigungen usw.) selbst zu informieren.

In der Nähe von Trinkwasserleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden.

Lageplan Maßstab 1 : 1000

Gebiet:

LAHNTAL - Sterzhausen, Im Ernacker

am 08.12.14 um 9:13
erstellt durch.....

Datenpfad: V:\DATA\SI\SUB\

Auszug-ID: SZ-SB-08122014091338

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB	vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014
§ 4 (1) BauGB	vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014
§ 3 (2) BauGB	vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB	vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Beschlüsse der Gemeindevertretung

- **Abwägungsbeschluss**
- **Satzungsbeschluss**
- **Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Änderungen/Bemerkungen

Die Gemeindevertretung beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form.

Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen zu Planungsinhalten eingegangen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt daher den Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“ im Ortsteil Sterzhausen in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung.

Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

Die Begründung inkl. Umweltbericht wird gebilligt.



**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Sterzhausen**

**Bebauungsplan Nr. 20
„Ernacker, 1. Änderung“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Januar 2015

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

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
2.2.2	Bebauungsplan Nr. 12 „Ernacker“	7
3	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.1.1	Mischgebiet (MI)	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse	9
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	9
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	9
3.3.1	Bauweise	9
3.3.2	Baugrenzen	9
3.4	Baugestaltung	10
3.5	Verkehrsflächen	10
4	Ver- und Entsorgung	10
4.1	Immissionsschutz	11
4.2	Landschaft und Grünordnung	13
5	Flächenbilanz	14
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	16
6.1	Denkmalpflege	16
6.2	Niederschlagswasser	16
6.3	Altlasten / Bodenkontaminationen	16
6.4	Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel	16
6.5	Einfriedungen	16
6.6	Boden	16
6.7	Ver- und Entsorgung	17
6.7.1	Löschwasser	17
6.7.2	Telefon	17
7	Begriffsbestimmungen	18

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25..... 1
 Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis..... 2
 Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis..... 2
 Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt..... 3
 Abbildung 5: FNP – rechtswirksamer Bestand..... 6
 Abbildung 6: FNP – geplante Änderung..... 6
 Abbildung 7: Bebauungsplan „Ernacker“..... 7
 Abbildung 8: Bebauungsplan - Planteil..... 8
 Abbildung 9: Schemaskizze - Regenwassernutzung..... 10
 Abbildung 10: Lageplan – Kennzeichnung der Immissionsorte..... 12

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: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

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 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „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.	Abwägungs- und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	_____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	_____

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

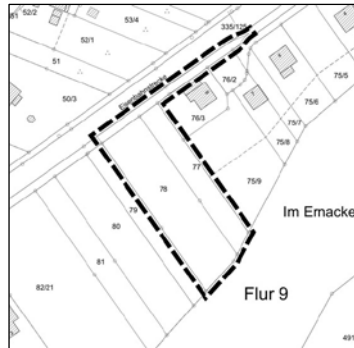


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis



Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis

Die projektierte Erweiterungsfläche liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sterzhausen und schließt unmittelbar im Südwesten an das Baugebiet „Ernacker“ an. Die nördliche Begrenzung bildet die Eisenbahnlinie, im Süden verläuft die Lahn. Die Fläche bildet einen bislang noch intensiv als Grünland genutzten Bereich.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung liegt innerhalb der Gemarkung Sterzhausen, Flur 9, Gewinnbezeichnung „Im Ernacker“ und umfasst die Flurstücke: 77 und 78 sowie einen Teil der Wegeparzelle 127. Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt ca. 0,3 ha.

2 Übergeordnete räumliche Planungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)



Abbildung 4: 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	Nachhol- bedarf	Ersatz- bedarf	Wohnungsbe- darf 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 Ortslagen < 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 „Auerverbund 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 Frischluftentstehung sowie der 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 Zugang 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 bzw. Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans 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

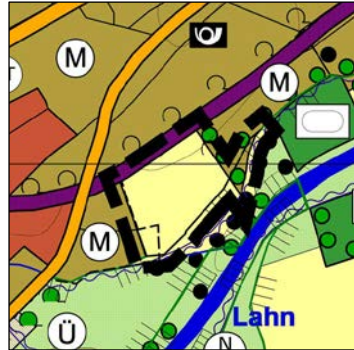


Abbildung 5: FNP – rechtswirksamer Bestand

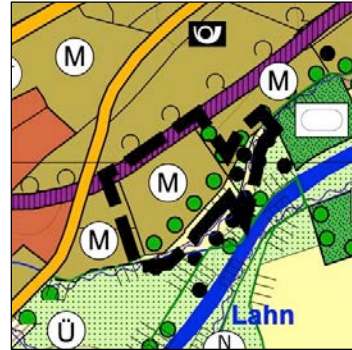


Abbildung 6: FNP – geplante Änderung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt die für eine Mischnutzung vorgesehenen Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar, der aktuelle Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze ist hier bereits berücksichtigt.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“**.

Dabei 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.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der vom **Bebauungsplan** überdeckte Bereich im Osten gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Gleichzeitig erfolgt die Anpassung einer kleinen Fläche am östlichen Plangebietsrand. Diese wird derzeit noch gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt und wird 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.

2.2.2 **Bebauungsplan Nr. 12 „Ernacker“**



Abbildung 7: **Bebauungsplan „Ernacker“**

Im Osten grenzt der seit dem 14.06.2007 rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 12 „Ernacker“** an. Dieser umfasst folgende Festsetzungen:

- Das Baugebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei offener Bauweise (o) und max. zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Die Dachneigung wird hier auf 5°-35°, die Traufhöhe (TH) auf max. 6,5 m und die Firsthöhe (FH) auf max. 10,5 m begrenzt. Die Baugrenze weist umlaufend einen Abstand von 5 m zu den angrenzenden Flächen auf. Die Grundstücksfreiflächen sind als gehölzreiche Grünflächen zu entwickeln.

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen wird innerhalb des Mischgebietes der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß: 35 - 39 dB(A)) gem. DIN 4109 in allen Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt und der Ruhe von Menschen dienen, vorgeschrieben.
- Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein gehölzreicher Randbereich festgesetzt, dessen Unterwuchs extensiv zu pflegen ist.
- Die verkehrliche Erschließung wird durch die Festsetzung von „Straßenverkehrsflächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert. Diese werden durch die Festsetzung von „Verkehrsräumen“ von der Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe getrennt.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des **Bebauungsplans** werden die Festsetzungen unverändert übernommen, es wird lediglich eine Festsetzung zum Wasserückhalt ergänzt.

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, und damit auch der aktuellen Planfläche, 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.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

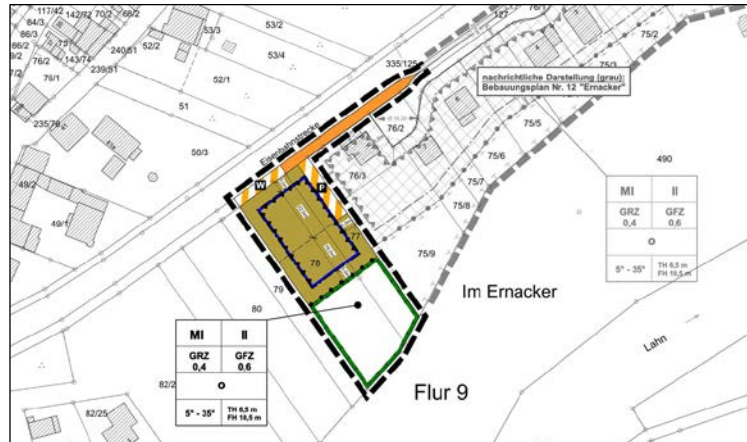


Abbildung 8: Bebauungsplan - Planenteil

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Mischgebiet (MI)

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als gem. § 6 BauNVO „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht der bestehenden Nutzungsstruktur der angrenzenden Ortslage und den aktuellen planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Lahntal. Es kann eine Bebauung entstehen, die aus einer Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomiebetrieben bestehen kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, abweichend von den Obergrenzen des § 17 BauNVO für das Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzungskombination folgt dem Charakter der angrenzenden Bebauung.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzungskombination soll sicherstellen, dass angesichts der Übergangslage des Plangebietes am Ortsrand eine moderate Überbauung der Grundstücke erfolgen soll.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 6,5 m Trauf- und 10,5 m Firsthöhe entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden. Als unterer Bezugspunkt zur Höhenermittlung wird der mittlere Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenmauer mit der Dachhaut. Als Firsthöhe wird die Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes bestimmt.

3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Bauweise

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur wird für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Erschließungsstraße bzw. der angrenzenden Flächennutzungen und der städtebaulichen Zielvorstellung zur randlichen Eingrünung.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (auch: Zufahrten zu den Garagengeschossen), Feuerwehraufstellflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lageplan:

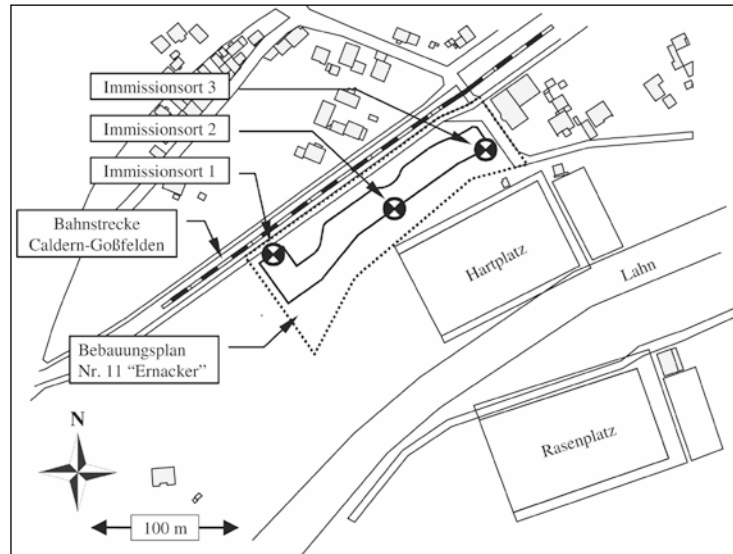


Abbildung 10: Lageplan – Kennzeichnung der Immissionsorte

Ergebnisse:

Die Untersuchungen kamen zum Ergebnis, dass

- für die Schallausbreitung der Schienenstrecke die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden,
- für die Schallausbreitung des Hartplatzes die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden,
- die Immissionsgrenzwerte für Verkehrsgläusche auf öffentlichen Verkehrsflächen nach der 16. BImSchV deutlich unterschritten werden.

Empfehlungen:

Auf der Grundlage der berechneten Immissionswerte des Bahnverkehrs und der Sportanlage ergibt sich nicht die Notwendigkeit von baulichen Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nach Schall 03 berechneten Beurteilungspegel für den Bahnverkehr über 16 Stunden gemittelte Werte sind. Bei der Vorbeifahrt eines Zuges treten höhere Schallpegel auf, so dass an nahegelegenen und zur Schienen-

strecke orientierten Fassaden der Einbau von Fenstern mit höherer Schalldämmung (Schallschutzklasse 3) empfohlen wird. Diese Empfehlung wird auch in der vorliegenden Änderung analog des Bebauungsplans Nr. 12 „Ernacker“ aufgegriffen und durch eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verbindlich geregelt.

4.2 Landschaft und Grünordnung

4.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ziel dieser Festsetzung ist, dass, unter Wahrung erforderlicher Nachbargrenzabstände, eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes erreicht wird.

Um die Einbindung in die Landschaft zu verbessern und Auswirkungen auf die geschützten Biotopflächen in der Lahnaue minimieren, ist eine intensive Gehölzeingrünung mit standortheimischen Großgehölzen in einem Pufferstreifen im Südosten zu entwickeln.

Damit die oben beschriebenen festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist. Die Herstellung der Begrünung sollte daher unmittelbar an die Beendigung der einzelnen Baumaßnahmen gekoppelt werden.

Um die gewünschte gestalterische und ökologische Wirkung der festgesetzten Anpflanzungen dauerhaft sicherzustellen, werden zudem Pflege und ggf. Ersatz für abgängige Gehölze geregelt.

Hinsichtlich des Umweltberichts wird auf die Unterlage zur parallel stattfindenden Flächennutzungsplanänderung verwiesen, welche die gesamte Fläche zwischen dem Baugebiet „Ernacker“ und der Bebauung im Bereich der Ortsstraße „Am Ährenfeld“ umfasst.

Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung/ zum Ausgleich innerhalb der Planfläche werden bereits in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Ernacker“ berücksichtigt, der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2.2 Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten

Der Bebauungsplan ermöglicht Eingriffe, die im Wesentlichen eine durch Intensivbeweidung bereits moderat vorbelastete Fläche im Siedlungsanschluss betreffen. Nach den Anforderungen des Baugesetzbuchs und des Naturschutzrechts sind für verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen im ausreichenden Umfang zu gewährleisten.

Aufgrund der geringen Spezifität der Eingriffe in die biologische Vielfalt und den Bodenhaushalt des Agrarlandes sind auch die Anforderungen an die Spezifität des Ausgleichs nicht hoch. Es kann eine Bandbreite von Aufwertungen im Naturhaushalt der Kulturlandschaft im räumlichen Zusammenhang abgeleistet werden. Die Ausgleichsfunktionen sind dem Umfang nach in ein plausibles Verhältnis zu den Verlusten zu setzen, die im Baugebiet ermöglicht werden.

Gemäß Umweltprüfung zur FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“ ist bei überwiegender Vornutzung als Wirtschaftsgrünland über das Gesamtgebiet der FNP-Änderung von 1 ha gesehen eine Abwertung um 10 Biotopwertpunkte/ qm zu mitteln. Damit ergibt sich i.S. der Abschichtung folgendes Biotopwertdefizit bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“:

3.150 qm (Gesamtfläche des Plangebiets) x 10 BWP (gemittelte Abwertung) = 31.500 BWP (Gesamtdefizit)

4.2.3 Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen

Nach den Anforderungen des Baugesetzbuchs und des Naturschutzrechts sind für die Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft in Bauleitplanverfahren ausreichende Ausgleichsmöglichkeiten sicher zu stellen.

Zuordnungsfähige Aufwertungen im Naturhaushalt sind vorrangig im Zusammenhang mit dem benachbarten FFH-Gebiet "Obere Lahn, Wetschaft und Nebengewässer" zu realisieren. Maßnahmen zur Verbesserung der Erhaltungszustände geschützter Arten und Lebensraumtypen im Zusammenhang mit dem Schutzziele werden nach den naturschutzgesetzlichen Ausgleichsregelungen gefordert⁷ und dort auch mit einem besonderen Wertzuwachs vergütet.

Die Gemeinde Lahntal präferiert die Ausgleichsmöglichkeit, die im Zusammenhang mit den Maßnahmen im Zusammenhang der "Reaktivierung des linksseitigen Rinnensystems der Lahn zwischen Caldern und Sterzhausen" (kurz "Lahnfurkation") bereits umgesetzt wurden.

Die Gemeinde ist im Bereich der 3. Rinne die Projektträgerin auf eigenen Flächen. Kern der Maßnahmen, die in der Umsetzung stehen, ist eine extensive Beweidung auf vormals intensiven Agrarflächen.

Das Management der Aufwertungsbilanzen nach KompV und der Maßnahmen- und Flächenzuordnung zu den einzelnen kommunalen Planungen ist durch die Gemeinde Lahntal der "Agentur Naturentwicklung Marburg - Biedenkopf" übertragen worden.

Die abschließende Bilanzierung der Biotopaufwertungen steht noch aus, sie wird in Abstimmung des Maßnahmenträgers mit der Naturschutzbehörde derzeit durchgeführt. Die Agentur hat der Gemeinde Lahntal aber bereits jetzt mitgeteilt, dass die aus der

⁷ § 2(1)2 der KompV zum HAGBNatSchG: "Kann der Kompensationszweck durch eine Maßnahme in einem „Natura 2000“-Gebiet erreicht werden, so ist diese einer Maßnahme außerhalb von „Natura 2000“-Gebieten vorzuziehen."

Gesamtaufwertung für alle Teilfläche noch rund 200.000 BWP für eine Zuordnung abgebucht werden können.

Es steht somit jedenfalls ein ausreichender Aufwertungsumfang zur Verfügung, um das Defizit für den B.-Plan Nr. 20 "Ernacker, 1. Änderung" in der oben ausgewiesenen Höhe von rd. 31.500 Biotopwertpunkten abzuleisten.
--

4.2.4 Zuordnung

Den aufgrund des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffen durch Bebauung und Versiegelung wird der festgesetzte Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135a BauGB zugeordnet.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft hat der Vorhabenträger oder Eigentümer der Flächen Ausgleich und Ersatz zu leisten. Die Gemeinde Lahntal wird die festgesetzte planexterne Kompensation anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers ableisten. Die Refinanzierung wird durch die Zuordnungsfestsetzung sichergestellt.

5 Flächenbilanz

<u>Nutzung</u>	<u>Fläche</u>	<u>Anteil</u>
Mischgebiet	1.471 qm	46,8 %
Pufferstreifen	1.200 qm	38,2 %
Straßenfläche	246 qm	7,8 %
Wirtschaftsweg	93 qm	3,0 %
Privatweg	135 qm	4,2 %
GESAMT	3.145 qm	100,0 %

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

6.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

6.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

6.3 Altlasten / Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen.

6.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

6.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie sollten für diese unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenfreiheit).

6.6 Boden

Anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Andernfalls schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut a.a.O. wiederverwendet wird.

6.7 Ver- und Entsorgung

Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger vorher abzustimmen.

Die Ver- und Entsorgung kann durch den Anschluss an die vorhandenen Wasser-, Abwasser- und Stromversorgungseinrichtungen gesichert werden.

6.7.1 Löschwasser

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist sichergestellt. Bei der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist wird das Arbeitsblatt "Technische Regeln W 405" in der gültigen Fassung beachtet.

6.7.2 Telefon

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom Technik GmbH (Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen) verlegt und unterhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $500 \text{ qm} * 0,4 = 200 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 500 qm dürfen maximal 200 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,4 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $500 \text{ qm} * 0,4 = 200 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 500 qm dürfen maximal 200 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Sterzhausen**

Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Januar 2015

Bearbeitung:



RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO)

1.1.1 In den mit MI bezeichneten Flächen sind nicht zulässig:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 In den mit MI bezeichneten Flächen darf die Traufhöhe (TH) max. 6,5 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der Gebäudeaußenwand (beim Bauantrag durch Schnittzeichnung mit Höhenangaben nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) darf maximal 10,5 m betragen.

1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Hof- und Stellplatzflächen sowie öffentliche Parkplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine). Je angefangene fünf private Stellplätze sowie öffentliche Parkplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) oder unbefestigt (z.B. Grasweg, Schotterrasen) herzustellen.

1.4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des „Mischgebietes“ sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Ge-

- hölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzabstände: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m).
- 1.4.3 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.4.4 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).
- 1.4.5 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Rückhalte-Speicher-Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm überdachter Grundfläche) als Brauchwasser aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.
Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbegrünung.
- 1.5 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB**
- 1.5.1 Der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Randbereich des Plangebietes ist zu mindestens 75 % mit standortheimischen Bäumen II Ordnung und Sträuchern, insbesondere aus der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste, zu bepflanzen. Der Gehölzunterwuchs ist in extensiver Form - als Wiese oder Krautflur – zu pflegen.
- 1.6 Baulicher Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- 1.6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende Vorkehrungen getroffen:
- Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Bereiche sind alle Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt und der Ruhe von Menschen dienen, durch Einbau von Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß: 35 - 39 dB(A)) gem. DIN 4109 gegen Lärmeinwirkungen zu schützen.
- 1.7 Zuordnung (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 135a BauGB)**
- 1.7.1 Den planerisch vorbereiteten Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Ausgleichsäquivalent von **31.500 Biotopwertpunkten (BWP)** aus der gemeindlichen Ausgleichsmaßnahme "Reaktivierung des linksseitigen Rinnensystems der Lahn zwischen Caldern und Sterzhausen" im Bereich der 3. Rinne zugeordnet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachgestaltung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Als Dachfarbe sind ausschließlich gedeckte Farben in den Grundtönen rot, braun und anthrazit zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 5° bis 35°

Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden, eine Dachbegrünung ist in diesen Fällen anzustreben. Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.

2.2 Einfriedungen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Im Mischgebiet sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

2.5 Werbeanlagen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Traufflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm je Grundstück nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

2.3 Material der Außenhaut gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden. Unverkleidete Holzhäuser sind zulässig.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Boden

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

3.5 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm, der Sande und Kiese (Niederterrassenschotter) der Lahn überdeckt und organische Lagen enthalten kann. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Sandsteine, Grauwacken und Tonschiefer des Rheinischen Schiefergebirges an. Auffüllungen der vorausgegangen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Ggf. ist mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

3.6 Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke 2870 bedürfen in jedem Fall der Abstimmung der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmi-

gungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur dann genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält, und die öffentliche Sicherheit, eben auch die des Eisenbahnverkehrs, nicht gefährdet werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Parkplätze und deren Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110 KV Bahnstromfreileitungen wird vorsorglich hingewiesen.

3.7 Schutz von Versorgungsleitungen

Pfanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom AG verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom AG anzuzeigen.

3.8 Berücksichtigung des Schwengerechts

Auf Baugrundstücken, die unmittelbar an Außenbereichsgrundstücke angrenzen, ist das *Schwengerecht* gem. § 16 Abs. 1 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu berücksichtigen. Demnach müssen Grundstückseinfriedungen mind. 50 cm von den Grenzen zu Grundstücken im Außenbereich zurückbleiben.

3.9 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) die doppelten Abstände nach §§ 38 und 39.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 Großkronige Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume (für die innere Durchgrünung)

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Alnus glutinosa</i>	- Roterle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Kernobst-Hochstämme</i>	- auf Sämling, nach BDB

4.3 Sträucher

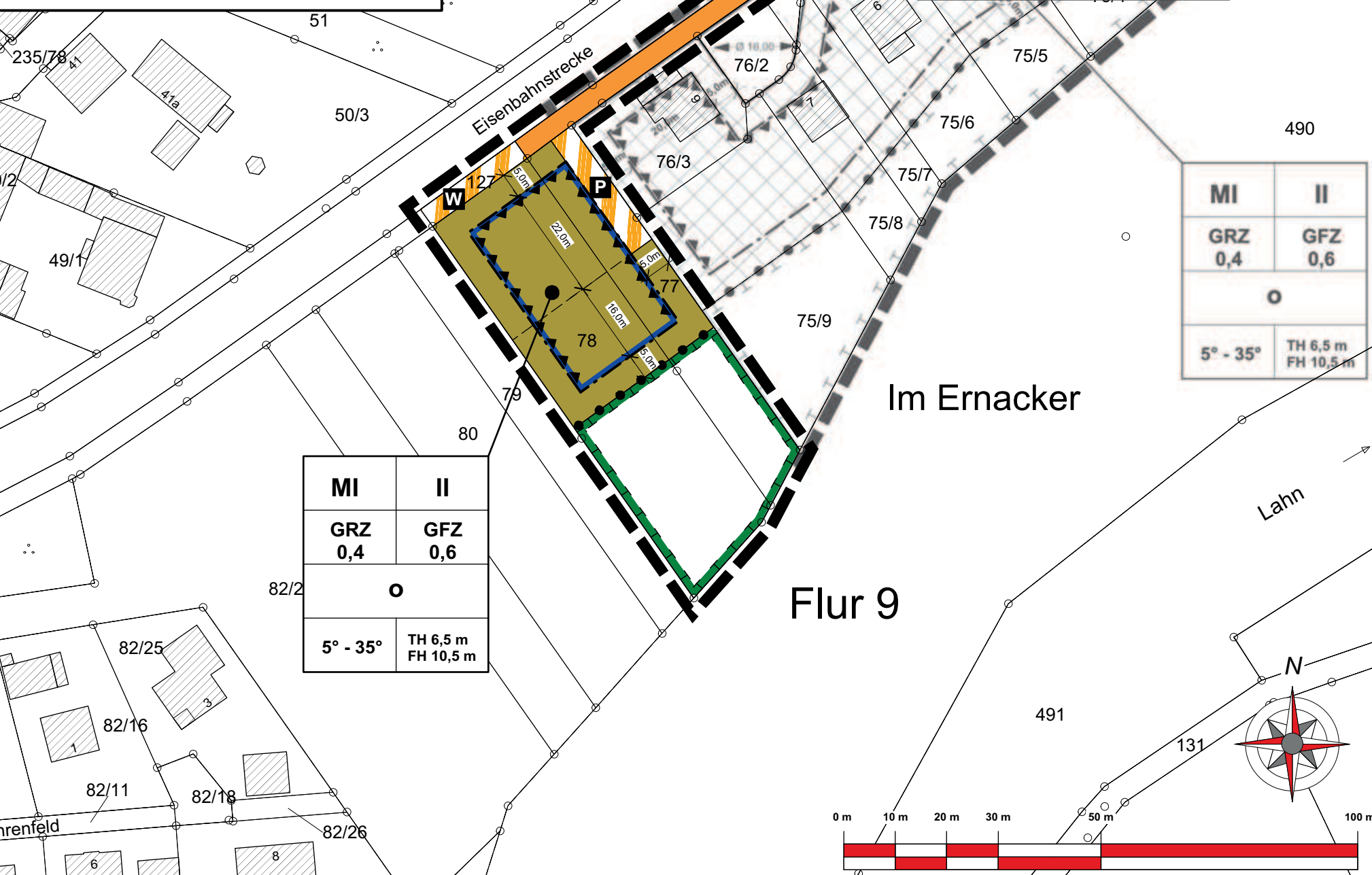
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdom
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
<i>(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelleber (Geißschlinge)



Ausschnitt TK 25 (unmaßstäblich)



nachrichtliche Darstellung (grau):
Bebauungsplan Nr. 12 "Ernacker"

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

MI Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 18 BauNVO)

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
Baugrenze

Dachform, Dachneigung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

5° - 35° Dachneigung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

W Wirtschaftsweg

P Privatweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 4 BauNVO)

Legende für
Katastergrundlagen:

- Öffentliches Gebäude
- Hausnummer
- Wohngebäude
- Durchfahrt
- Nebengebäude
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Mauer
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl. 12 Bezeichnung der Flur
- z.B. 167/1 Flurstücknummer
- Wiese
- Garten



Bebauungsplan Nr. 20
"Ernacker, 1. Änderung"

Teil D: Planteil - Entwurf des Satzungsbeschlusses

Stand: 01/2015

bearb.: Hausmann | gez.: Schweinfest | gepr.: Hausmann

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35506 Weimar (Lahn)
FON 05426/92078 * FAX 05426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

Beschlussvorlage

Drucksache VL-20/2015

- öffentlich -

Datum: 13.01.2015

Federführendes Amt	Bürgermeister	
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bau- und Planungsausschuss	29.01.2015	vorberatend
Energie- und Umweltausschuss	29.01.2015	vorberatend
Gemeindevertretung	05.02.2015	beschließend

Flächennutzungsplan-Änderung für den Bereich Ernacker, Lahntal-Sterzhausen | 1. Änderung | Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal nimmt von den Abwägungsbeschlüssen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Bau- und Planungsausschusses sowie Energie- und Umweltausschusses zustimmend Kenntnis und schließt sich diesen inhaltlich an.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt daher die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ernacker“, Lahntal-Goßfelden, gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt.

Sachdarstellung:

Abwägungsbeschlüsse:

1. Verfahrensblock

Bilanz der durchgeführten Verfahren gemäß

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

31 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben

25 Stellungnahmen wurden abgegeben (z.T. in Sammelstimmungen)

davon:

13 ohne Bedenken und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen:

Träger öffentlicher Belange

1. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

2. E.ON Netz GmbH, Lehrte

3. Hessen Mobil, Marburg

4. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden

5. Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

6. Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte

7. Regierungspräsidium Gießen – Altlasten, Grundwasserschadensfälle

8. Regierungspräsidium Gießen – Obere Bauaufsicht

Stellungnahme vom:

30.05.2014

04.06.2014

05.06.2014

27.06.2014

30.06.2014

03.07.2014

03.07.2014

03.07.2014

- | | |
|---|------------|
| 9. Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Gießen | 30.06.2014 |
| 10. Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen | 30.06.2014 |

Privatpersonen:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. Robert Petri, Lahntal | 04.07.2014 |
|--------------------------|------------|

2. Verfahrensblock

Bilanz der durchgeführten Verfahren gemäß

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2014

§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

50 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben

31 Stellungnahmen wurden abgegeben (z.T. in Sammelstimmungen)

davon:

22 ohne Bedenken und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen:

Träger öffentlicher Belange

- | | Stellungnahme vom: |
|---|---------------------------|
| 1. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien | 02.12.2014 |
| 2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen | 01.12.2014 |
| 3. Hessen Mobil, Marburg | 11.12.2014 |
| 4. Landesamt der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt | 08.12.2014 |
| 5. Kreisausschuss – Fachdienst Naturschutz | 07.01.2015 |
| 6. Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte | 05.01.2015 |
| 7. Regierungspräsidium Gießen – Altlasten, Grundwasserschadensfälle | 05.01.2015 |
| 8. Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Gießen | 06.01.2015 |
| 9. Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen | 05.01.2015 |

Privatpersonen:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. Robert Petri, Lahntal | 08.01.2015 |
|--------------------------|------------|

Zusammenfassung

Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten wurden nicht vorgebracht.

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden nicht vorgebracht.

Begründung:

Die Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ernacker“, Lahntal-Sterzhausen sind abgeschlossen.

Der Bürgermeister wird einen Vertreter des Planungsbüros zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 29. Januar 2015, 19:00 Uhr in die Gemeindeverwaltung Lahntal einladen.

Der Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“

1. Verfahrensblock: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.

§ 3 (1) BauGB

vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB

vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

31 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben

25 abgegebene Stellungnahmen (z.T. in Sammelstimmungen)

davon:

15 ohne Bedenken und Anregungen – keine Abwägung erforderlich

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

<i>Träger öffentlicher Belange:</i>		<i>Stellungnahme:</i>
1.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt/M.	30.05.2014
2.	E.ON Netz GmbH, Lehrte	04.06.2014
3.	Hessen Mobil, Marburg	05.06.2014
4.	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden	27.06.2014
5.	Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum und Verbraucherschutz	30.06.2014
6.	Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte	03.07.2014
7.	Regierungspräsidium Gießen – Altlasten, Grundwasserschadensfälle	03.07.2014
8.	Regierungspräsidium Gießen – Obere Bauaufsicht	03.07.2014
9.	Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Gießen	30.06.2014
10.	Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen	30.06.2014

<i>Privatpersonen:</i>		<i>Stellungnahme:</i>
1.	Robert Petri, Lahntal	04.07.2014



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte • Cambergerstrasse
10 • 60327 Frankfurt/Main

Groß und Haussmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Strasse 10
60327 Frankfurt/Main
www.deutschebahn.com

Michael Stahl
Telefon 069 265-41383
Telefax 069 265-41379
michael.stahl@deutschebahn.com
Zeichen FRI-M-L (A) Sta

TÖB-FFM-14-10313

30.05.2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, OT Sterzhausen. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Behörden- und TÖB – Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB.

Plangebiet an der Strecke 2870

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG (DB Immobilien) übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o.a. Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal. Gegen die geplante 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lahntal (OT Sterzhausen) bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.

Durch die geplante 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lahntal (OT Sterzhausen) darf die Sicherheit und die Leichtigkeit auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden.

Planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen sind nachrichtlich als solche darzustellen. Sie unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USI-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Gerd Becht
Dr.-Ing. Heike Hanagarth
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt/M.,
vom: 30.05.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

2/2

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und kann über folgende Bestelladresse erworben werden: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter – Kundenservice, Kriegsstraße 136 in 76133 Karlsruhe.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke 2870 bedürfen in jedem Fall der Abstimmung der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur dann genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält, und die öffentliche Sicherheit, eben auch die des Eisenbahnverkehrs, nicht gefährdet werden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Parkplätze und deren Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110 KV Bahnstromfreileitungen wird vorsorglich hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG



i.V. Trobisch



i. A. Stahl



E.ON Netz GmbH · Eisenbahnllängsweg 2a · 31275 Lehrte

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

E.ON Netz GmbH
Leitungen
Teilbetrieb Mitte
Eisenbahnllängsweg 2a
31275 Lehrte
www.eon-netz.com

Sven Steinkopf
T 0 51 32-88-26 31
F 0 51 32-88-23 45
fremdplanung-zn.eon-netz
@eon-energie.com

04. Juni 2014

Lfd.-Nr.: 14-006709

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“ und des
Bebauungsplan Nr. 20**

**Hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Betei-
ligung der Behörden und Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 27.05.2014; Ihr Zeichen: FNP-Änderung „Ernacker, 1. Ände-
rung“ und des Bebauungsplan Nr. 20, Lahntal-Sterzhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung
von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren
nicht weiter zu beteiligen.

Hinweis:

**Die E.ON Netz GmbH, Teilbereich Mitte, geht am 01.07.2014 in die Avacon über.
Sie erreichen uns ab diesem Datum unter folgender Adresse:**

**Avacon AG
Prozesssteuerung – DGP
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
fremdplanung@avacon.de
www.avacon.de**

Freundliche Grüße

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Thomas König
Geschäftsführer:
Frank Aigner
Andreas Fricke
Dr. Egon Westphal
Sitz: Bayreuth
Amtsgericht Bayreuth
HRB 4900

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: E.ON Netz GmbH, Lehrte,
vom: 04.06.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Marburg



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1360, 35003 Marburg

Aktenzeichen 34 c 1 (153 / 14) – BE 5.2 CH

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Dst.-Nr. 0529
Bearbeiter/in Christiane Hartmann
Telefonnummer 06421/403-135
Telefax 06421/403-251
E-Mail christiane.hartmann@mobil.hessen.de

Datum 5. Juni 2014

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Ernacker, 1. Änderung"
frühzeitige Behörden- und TÖB Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 27.05.2014, Az: Hr. Hausmann**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegten Planunterlagen wurden von mir als Träger öffentlicher Belange geprüft.

Zu dem Vorhaben sind meinerseits weder Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit noch sonstige fachliche Informationen derzeit vorzubringen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung (Pause oder Kopie) für meine Akten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Christiane Hartmann



Hessen Mobil	Telefon: 06421/403-0	Landesbank Hessen-Thüringen	Kto. Nr.: 1000 512
Raiffeisenstraße 7	Fax: 06421/403-251	Zahlungen: HCC-Hessen Mobil	BLZ: 500 500 00
35043 Marburg		USt-IdNr.: DE811700237	St.-Nr.: 043/226/03501
www.mobil.hessen.de	BIC: HELADEFXXX	IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512	EORI-Nr.: DE1653547

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Hessen Mobil, Marburg,
vom: 05.06.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Nach Abschluss des Verfahrens erhält Hessen Mobil eine rechtswirksame Planausfertigung.



Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Postfach 32 09 - D-65022 Wiesbaden

Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben)
89 07 50/60 - 91/14 Ab

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Bearbeiter/in: Heinrich Abel
Durchwahl: 0611/6939 - 905
E-Mail: Heinrich.Abel@hlug.hessen.de
Fax: 0611/6939 - 941

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 27.5.14

Datum: 27. Juni 2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

hier: Änderung des FNP + Bpl. Nr. 20 „Ernacker“, OT Sterzhausen

TK 25, Bl. 5118 Marburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **rohstoffgeologischer** und **hydrogeologischer** Sicht des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie bestehen keine Einwände gegen das Planvorhaben,

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm, der Sande und Kiese (Niederterrassenschotter) der Lahn überdeckt und organische Lagen enthalten kann. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Sandsteine, Grauwacken und Tonschiefer des Rheinischen Schiefergebirges an. Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Ggf. ist mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Der organisch geprägte Auenlehm aus stellt **ingenieurgeologischer** Sicht (Dr. H.-M. Möbus) einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Die Terrassenschotter gelten i. A. als gut tragfähig. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserhältnissen, zur Sicherung von Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden, vom: 27.06.2014	Änderungen/Bemerkungen
--	------------------------

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Bodenschutzes sind in der Umweltprüfung entsprechend der Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches erfolgt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Aus Sicht der Berücksichtigung der **Belange des Bodenschutzes** (B. Klein) fehlt eine Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion gemäß den Vorgaben des BBodSchG. Es ist nur eine Bodenformbeschreibung vorhanden. Für die Beschreibung der Bodenfunktionen sind möglichst die BFD5L-Karten Daten des Bodenviewer Hessen zu nutzen (für landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden).

Es wird zur Versiegelung von Böden kommen (Gesamtbewertung „mittel“, Quelle: Boden Viewer Hessen), was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen führt. Der Eingriff ist dadurch aus Sicht des Bodenschutzes nicht (wie im Umweltbericht beschrieben) als „gering“ zu bewerten. Die Abwertung der Bodenfunktion im Umweltbericht durch anthropogene Beeinflussung sind mit Nachweisen zu belegen (Bodenkundliche Geländebeschreibungen, Analysenergebnisse usw.) und genauer zu beschreiben, eine pauschale Abwertung ist nicht zulässig.

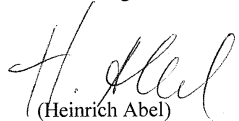
Es sind einige Ausgleichsmaßnahmen aus Sicht des Bodenschutzes angegeben, der Verlust an Bodenfunktion wird jedoch nur teilkompensiert.

Eine umfassende Beschreibung zur Kompensation unvermeidbarer nachteiliger Beeinträchtigungen findet sich in „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis“ in der Publikation „Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (LABO 2009: 24f). Maßnahmenbeispiele sind in „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Umweltministerium Baden-Württemberg 2006) zu finden.

Eine angemessene Teilkompensation wäre z.B. Maßnahmen zur Entsiegelung, Vermeidung und Minderung der Bodenverdichtung sowie Erosionsschutz-Maßnahmen.

Die im Kapitel „Abfallvermeidung, Bodenarbeiten“ angegebene Nutzung des Bodenaushubs an anderer Stelle sind akzeptabel. Bei der weiteren Verwendung von Erdaushub gelten die Anforderung an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (doppelte Vorsorgewerte Techn. Regel Boden, Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014). Die Probenahme und Analytik muss nach Vorgaben des BBodSchG erfolgen, organoleptische Prüfungen alleine sind nicht zulässig.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


(Heinrich Abel)



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Planungsbüro
Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22

35096 Lahntal *Lehntal Weimar*

Fachbereich: Kommunalaufsicht, Organisation und Personalservice
 Fachdienst: Kommunalaufsicht / Träger öffentlicher Belange
 Ansprechpartner/in: Herr Haupt
 Zimmer: 315
 Telefon: 06421 405-1535
 Fax: 06421 405-1650
 Vermittlung: 06421 405-0
 E-Mail: hauptv@marburg-biedenkopf.de
 Unser Zeichen: FD 10.3 - TÖB 12.07/2014-0039

30.06.2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal; Flächennutzungsplanänderung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Ernacker“ im Ortsteil Sterzhausen im Parallelverfahren; Verfahren gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

- Ihr Schreiben vom 27.05.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Seitens unserer Stabsstelle Wirtschaftsförderung, der Fachbereiche Gesundheit und Gefahrenabwehr bestehen keine Bedenken gegen die Planungen.

Des Weiteren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Der **Fachdienst Bauen** hat sich zu der Planung nicht geäußert.

Der **Fachdienst Wasser- und Naturschutz** nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Naturschutz

Bebauungsplan

Bei Beachtung der folgenden Anregung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken:

Damit die unter Punkt 1.5 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen -anders als im bereits bebauten Teil des Baugebiets- auch tatsächlich umgesetzt werden, sollten diese Bereiche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Alternativ könnten die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auch durch die Kommune umgesetzt und durch die Bauherren finanziert werden oder es ist eine Sicherheitsleistung in Höhe der Kosten der umzusetzenden Maßnahmen seitens der Bauherren bei der Gemeinde zu hinterlegen, die nach Realisierung zurückgegeben wird.

Flächennutzungsplan

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht.

- 2 -

- **Servicezeiten:** Montag bis Freitag 8.00 – 14.00 Uhr und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60 35043 Marburg-Cappel Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreisshaus)
- **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014
 § 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf,
vom: 30.06.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Wasser

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch die vg. Bauleitplanung nicht berührt.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Aus Sicht des von uns zu vertretenden Belanges Landwirtschaft nehmen wir zu der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Der derzeit gültige Regionalplan (RPM) sieht für fraglichen Bereich, wie in der vorliegenden Planung ausgeführt, Vorbehaltsfläche Landwirtschaft vor. Der RPM sieht eine Siedlungsentwicklung im Vorbehaltsbereich Landwirtschaft nur zur Eigenentwicklung eines Ortsteiles vor.

Für den Ortsteil Sterzhausen trifft diese Maßgabe nicht zu, da mit B – Plan Nr. 21 „Auf der Leimenkaut“ in Sterzhausen 38 neue Baugrundstücke entwickelt werden sollen. Ein konkreter Bedarf für eine derartige zusätzliche Eigenentwicklung für Sterzhausen wird in der vorliegenden Planung nicht nachgewiesen. Es werden hier nur wage Andeutungen über einen Bedarf gemacht.

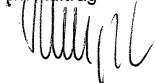
Der Agrarfachplan von Mittelhessen misst dem Planbereich höchste Bedeutung für die Landwirtschaft zu. Die Standorteignungskarte geht für den Bereich von einem A1 (gute Ackernutzungsseignung) Standort aus.

Aufgrund des fehlenden Bedarfsnachweises bzw. unzureichender Begründung bestehen gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus agrarstruktureller Sicht Bedenken.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Haupt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der aktuelle Anlass und die Historie dieses Baugebietes sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Bauleitplanung mit den Aussagen des Regionalplans attestiert. Auch von Seiten des Dezernates 51.1 (Landwirtschaft) des Regierungspräsidiums Gießen wurden keine Bedenken vorgetragen.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/120-2014/1
Dokument Nr.: 2014/63907

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 (641) 303 2352
Telefax: +49 (641) 303 2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 27.05.2014

Datum 3. Juli 2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ernacker, 1. Änderung“ im Ortsteil Sterzhausen

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 27.05.2014, hier eingegangen am 28.05.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung sind die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Die Planung ist eine Erweiterung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Auch die Erweiterung ist mit den Aussagen des RPM 2010 vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiter: Herr Muth, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4142

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen

Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 03.07.2014**

Änderungen/Bemerkungen



Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiterin: Frau Rims, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4176

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ragt im Süd-Osten in das Überschwemmungsgebiet der Lahn. In diesem Bereich ist die Umwandlung von „Mischbauflächen“ in „Auenflächen für den Schutz von Natur und Landschaft“ vorgesehen, was von mir zu begrüßen ist.

Die Grundstücksflächen für die geplante Mischgebietsbebauung liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die gesetzlich vorgeschriebenen 10 Meter Gewässerrandstreifen des Steingrabens sowie der Lahn werden eingehalten.

Gegen die FNP-Änderung bestehen aus Sicht meines Dezernates somit keine Bedenken.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Nebel, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4224

Der textliche Teil der Planung enthält kaum Angaben über die geplante Art der Abwasserentsorgung (z.B. Mischsystem oder Trennsystem). Der Anschluss soll jedoch über das vorhandene Abwassernetz erfolgen. Insofern ist eine detailliertere Stellungnahme zu der FNP-Änderung nicht möglich.

1

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Im Altflächen-Informationen-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

2

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen - soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) - in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Gemeinde Lahntal und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Hofmann, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4354

Zur o.g. Bauleitplanung werden keine abfallwirtschaftlichen Anmerkungen vorgebracht.

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 03.07.2014**

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Die Schmutzwässer können in das örtliche Kanalnetz eingeleitet werden. Die Kapazitäten der Entwässerungseinrichtungen sind hierfür ausreichend.

Die anfallenden Niederschlagswässer werden auf dem Baugrundstück gesammelt, verwertet und überschüssiges Wasser über Rigolen wieder vor Ort versickert.

zu 2: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Planungsbereich vor.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

Bezüglich der oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgebracht.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Die Flächennutzungsplanänderung berühren beim derzeitigen Planungsstand direkt forstliche Belange.

Planungsrechtlicher Hinweis:

Für den weiteren Verfahrensablauf möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass nach der Rechtsprechung (*Bayer. VGH, Urteil v. 13.12.2012 – 15N 08.1561 - / BVerwG, Urteil v. 18.07.2013 – 4 CN 3/12 -*) der Hinweis auf einen Umweltbericht und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbände nicht den Voraussetzungen an eine Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen genügt. (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verpflichtet dazu, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dabei erstreckt sich das Bekanntmachungserfordernis auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in den Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde jedoch für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.

3

zu 3: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Dies ist bei der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3(2) BauGB zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 03.07.2014

Änderungen/Bemerkungen



**Zweckverband
Mittelhessische
Abwasserwerke**

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Ihr Zeichen: Hr. Hausmann
Ihre Nachricht vom: 27.05.2014
Unser Zeichen: bo-wal

Auskunft erteilt: Herr Bothe
Telefon: 0641/9506-117
Telefax: 0641/9506-197
E-Mail: tbothe@zmw.de

Datum: 30.06.2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IM BEREICH „ERNACKER, 1. ÄNDERUNG“

**hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und
frühzeitige Behörden- und TÖB Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden.

Wir bitten jedoch zu berücksichtigen, dass in dem aufzustellenden Bereich des o.g. Flächennutzungsplanes keine vom Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) betriebsbereite Abwasseranlage vorhanden ist.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Bothe
Stellv. Geschäftsführer

Hausanschrift:
Teichweg 24
35398 Gießen
Telefon: 0641 9506-0
Telefax: 0641 9506-197

Postanschrift:
Postfach 11 14 20
35359 Gießen
E-Mail: info@zmw.de
Internet: www.zmw.de

Verbandsvorsitzender:
Bürgermeister Manfred Apell

Stellv. Verbandsvorsitzender:
Bürgermeister Thomas Groll

Bankverbindung:
Sparkasse Marburg-Biedenkopf
Konto: 62 030 (BLZ 533 500 00)
IBAN: DE28 8336 0000 0000 0620 30
BIC: HELADEF1MAR

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke,
Gießen, vom: 30.06.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung wird mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Bauherrn und dem ZMA geregelt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung besteht kein Handlungsbedarf.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Ihr Zeichen: Herr Hausmann
Ihre Nachricht vom: 27.05.2014
Unser Zeichen: web-rüb

Auskunft erteilt: Herr Weber
Telefon: 0641-9506-158
Telefax: 0641-9506-197
E-Mail: tweber@zwm.de

Datum: 30.06.2014

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhäusen
Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Ernacker, 1. Änderung"**

**hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und
frühzeitige Behörden- und TOB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

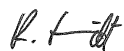
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens (Stand 04/2014) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Im Geltungsbereich der o. g. Flächennutzungsplanänderung sind keine ZMW-Anlagen verlegt.
2. Die Flächennutzungsplanänderung befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Bahnanlage. Aus der Gas- und Wasserkreuzungsrichtlinie der Bahn (GWKR 2012) ergeben sich für die Verlegung von Wasserleitungen einzuhalten Schutzabstände. Diese sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne einzuhalten.
3. Aus wirtschaftlichen Interessen (unverhältnismäßig hoher finanzieller Aufwand zur Erschließung von Baugebieten in diesem Bereich) können wir der Flächennutzungsplanänderung nicht zustimmen.

Eine Kopie dieser Stellungnahme hat mit gleicher Post die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Lahntal erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag im Auftrag



Rainer Schmidt



Thorsten Weber

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhäusen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Werke, Gießen,
vom: 05.01.2015**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In einer am 26.08.2014 erfolgten Besprechung zwischen ZMW, Gemeinde und Bauherr wurde vereinbart, dass die Erschließung mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Bauherrn und dem ZMW geregelt wird. Damit ist sichergestellt, dass dem ZMW keine unverhältnismäßig hohen Aufwendungen zur Erschließung entstehen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung besteht kein Handlungsbedarf.

Von: Robert Petri [mailto:Robert.Petri@t-online.de]
 Gesendet: Freitag, 4. Juli 2014 17:43
 An: info@lht
 Cc: 'Robert Petri'
 Betreff: Widerspruch zur geplanten Änderung des FNP Ernacker, 1. Änderung
 Wichtigkeit: Hoch

Robert Petri
 Michelbacher Straße 1
 35094 Lahntal-Sterzhausen, den 04.07.2014

An den Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal und an Herrn Bürgermeister Apell:

Stellungnahme zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“ (vorab per E-Mail)

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrter Herr Bürgermeister Apell,

Ich möchte Ihnen hiermit mitteilen, dass ich eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) auf meinem landwirtschaftlich genutzten Grundstück (Flurstücke 82/21 und 81) ablehne. Ich beabsichtige weder diese Fläche selbst zu bebauen, noch sie an die Gemeinde oder Dritte als Bauland zu veräußern. Somit ergibt sich für mich kein Bedarf hinsichtlich der geplanten Änderung des FNP.

Ich widerspreche der Änderung des FNP auch aus dem Grund, dass im Zusammenhang mit einer Änderung des FNP ggf. mit einem Ausbau des Wirtschaftsweges als Radweg oder gar als Zufahrtsweg zu den dann prinzipiell bebaubaren Flächen zu rechnen ist. Ein solcher Ausbau liegt aus zwei Gründen nicht in meinem Interesse.

1. Eine Kostenbeteiligung der Anlieger wird in diesem Fall vermutlich durch die den Weg erstellende Kommune angestrebt. Ich vermute zwar, dass ich als landwirtschaftlicher Anlieger hier entsprechende Anliegergebühren so lange nicht bezahlen muss, wie die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Die entsprechenden Anliegergebühren müssten also in diesem Fall durch die Gemeinde, sprich letztlich die Allgemeinheit getragen werden, was nicht im Sinne der Bürger Lahntals sein kann, schon gar nicht bei einem Weg, dessen Nutzen mehr als fraglich wäre.
2. Bereits jetzt habe ich oftmals, insbesondere im Sommerhalbjahr Schwierigkeiten von unserem Hofgrundstück über den kombinierten Rad- und Fußweg in der Michelbacher Straße auf die selbige mit PKW aber auch mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen zu kommen. Viele Radfahrer fahren sehr dicht und unaufmerksam an der Hofeinfahrt vorbei, es ist so schon öfter zu gefährlichen Situationen gekommen. Würde nun der Wirtschaftsweg entsprechend zu einem geteernten Radweg oder einem Zufahrtsweg zu den Grundstücken im Ernacker ausgebaut, bekäme ich die gleiche oder auch noch gefährlicheren Situation (meine Ausfahrt auf den Wirtschaftsweg liegt nur wenige Meter hinter der Einmündung des Wirtschaftsweg aus der Michelbacher Straße kommend) auch im Bereich der Ausfahrt, die derzeit noch recht gefahrlos durch mich mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden kann.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
 Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**
 § 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014
 § 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Robert Petri, Lahntal, vom: 04.07.2014	Änderungen/Bemerkungen
--	------------------------

Die Hinweise und Anregungen werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die aufgeführten Flurstücke 82/21 und 81 werden lediglich im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans als „gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt. Diese Flurstücke sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“.

Mit der neuen Darstellung als „gemischte Bauflächen“ wird die von Seiten der Gemeinde angestrebte Art der Bodennutzung planerisch vorbereitet. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt ein Verwaltungsprogramm dar, der für Behörden bindend ist, jedoch für Privatpersonen i.d.R. keine Rechte oder Pflichten entfaltet.

Die FNP-Änderung stellt darüber hinaus keine Rechtsgrundlage für den Ausbau von Wegen oder sonstiger Erschließungsinfrastruktur dar. Infolge dessen ist auch im Rahmen dieser FNP-Änderung Bereich kein Ausbau von Wegen bzw. sonstiger Erschließungsinfrastruktur geplant.

Auch die im Umweltbericht enthaltene konzeptionelle Aussage zur Sinnhaftigkeit einer intensiven Gehölzeingrünung entfaltet keinerlei Verpflichtung zur Umsetzung für private Grundstückseigentümer, sondern stellt eine Zielvorstellung dar, die z.B. im Zuge der Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans zu berücksichtigen ist und vor dem Hintergrund der angestrebten Ortsrandbebauung entwickelt wurde.

Ein derartiger (weiterer) Bebauungsplan wird jedoch erst zur Aufstellung kommen, wenn der Bedarf nach weiteren Baugrundstücken und die Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer zur Mitwirkung nach den gemeindlichen Vorgaben vorliegen.

Stellungnahme: Robert Petri, Lahntal,
vom: 04.07.2014

Änderungen/Bemerkungen

Im Umweltbericht gem. §2a Nr. 2 BauGB des Büros Groß und Hausmann wird im Kapitel 3.5.1. ausgeführt, dass im südlichen Bereich der von der Änderung den FNPs betroffenen Flächen „intensive Gehölzeingrünungen mit standortheimischen Großgehölzen in einem Pufferstreifen zu ergänzen“. Aus den ebenfalls auf den Webseiten des Büros einzusehenden Geländekarten wird deutlich, dass diese Anpflanzungen an der Grenze zum Überschwemmungsgebiet auf meiner landwirtschaftlichen Fläche zu erfolgen hätte. Auch hiergegen widerspreche ich, da solche Anpflanzungen den landwirtschaftlichen Nutzwert der Fläche negativ beeinträchtigen und zudem auch Fläche „verbrauchen“ würden.

Ich bin sicher, dass es nicht in Ihrem Interesse ist, Flächennutzungsänderungen gegen den Willen der betroffenen Anlieger vorzunehmen und fordere Sie daher auf, zumindest meine landwirtschaftliche Fläche in seiner Flächennutzung unangetastet zu lassen.

Vielen Dank
Mit freundlichen Grüßen

Robert Petri

2. Verfahrensblock: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.

§ 3 (2) BauGB	vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB	vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

50 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben

31 abgegebene Stellungnahmen (z.T. in Sammelstimmungen)

davon:

22 ohne Bedenken und Anregungen – keine Abwägung erforderlich

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

<i>Träger öffentlicher Belange:</i>		<i>Stellungnahme:</i>
1.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt/M.	02.12.2014
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen	01.12.2014
3.	Hessen Mobil, Marburg	11.12.2014
4.	Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt	08.12.2014
5.	Kreisausschuss – Fachdienst Naturschutz	07.01.2015
6.	Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte	05.01.2015
7.	Regierungspräsidium Gießen – Altlasten, Grundwasserschadensfälle	05.01.2015
8.	Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Gießen	06.01.2015
9.	Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen	05.01.2015

<i>Privatpersonen:</i>		<i>Stellungnahme:</i>
1.	Robert Petri, Lahntal	08.01.2015

Zusammenfassung

Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten wurden nicht vorgebracht.

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden nicht vorgebracht.

Empfehlung

Beschluss über die Abwägungen und Feststellungsbeschluss.



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte • Cambergerstrasse
10 • 60327 Frankfurt/Main

Groß und Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Strasse 10
60327 Frankfurt/Main
www.deutschebahn.com

Michael Stahl
Telefon 069 265-41383
Telefax 069 265-41379
michael.stahl@deutschebahn.com
Zeichen FRI-M-L (A) Sta

TÖB-FFM-14-10742

02.12.2014


**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, OT Sterzhausen
Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Ernacker“ 1. Änderung“. Öffentlichkeitsbe-
teiligung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-
licher Belange gem. § 4 (2) BauGB. Plangebiet an der Strecke 2870.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG (DB Immobilien) als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unterneh-
men, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange
zum o. g. Verfahren. Gegen das geplante Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung
der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Kon-
zernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben darf die Sicherheit und die Leichtigkeit
des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört wer-
den. Planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen sind nachrichtlich als solche darzustellen.
Sie unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinden.

Unsere bisherige Stellungnahme (TÖB-FFM-14-10313) ist weiterhin gültig und muss beachtet
werden. Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke 2870 bedürfen in jedem Fall der Abstim-
mung der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ge-
prüft werden, so ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz
AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur dann genehmigt
werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch
sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält, und die öffentliche
Sicherheit, eben auch die des Eisenbahnverkehrs, nicht gefährdet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG


i.V. Trobisch


i.A. Stahl

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Gerd Becht
Dr.-Ing. Heike Hanagarth
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt/M.,
vom: 02.12.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die Ausführungsebene und werden dort be-
rücksichtigt.

Auf Ebene der FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Ihre Referenzen	Ihr Schreiben vom 25.11.2014.
Ansprechpartner	Bettina Klose
Durchwahl	(0641) 963-7195
Datum	01.12.2014
Betrifft	Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen Bebauungsplan Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“ und Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom (s. Lageplan).

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden.**

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH
Telekontakte	Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Konto	Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Geschäftsführung	IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Handelsregister	Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
	Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller
	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
	UStIdNr. DE 814645262

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen,
vom: 01.12.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die Ausführungsebene und werden dort berücksichtigt.

Auf Ebene der FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Gießen,
vom: 01.12.2014

Änderungen/Bemerkungen

Datum
Empfänger
Blatt 2

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des
Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Peter Wawretschka

Anlage
1 Lageplan

i.A.

Bettina Klose



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1360, 35003 Marburg

Aktenzeichen 34 c 1 (323 / 14) – BE 5.2 CH

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Dst.-Nr. 0529
Bearbeiter/in Christiane Hartmann
Telefonnummer 06421/403-135
Telefax 06421/403-251
E-Mail christiane.hartmann@mobil.hessen.de

Datum *M.* Dezember 2014

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Ernacker, 1. Änderung"
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange gemäß § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 25.11.2014, Az: Hr. Hausmann


Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegten Planunterlagen wurden von mir als Träger öffentlicher Belange geprüft.

Zu dem Vorhaben sind meinerseits weder Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit noch sonstige fachliche Informationen derzeit vorzubringen.

Nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung (Pause oder Kopie) für meine Akten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Markus Herold



**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Hessen Mobil, Marburg,
vom: 11.12.2014

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Nach Abschluss des Verfahrens erhält Hessen Mobil eine rechtswirksame Planausfertigung.



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

ARCHITEKTURBÜRO
GROSS & HAUSMANN
als Vertreter der Gemeinde Lahntal
Bahnhofsweg 22

35096 WEIMAR

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjgh.de

08. Dezember 2014
Dr. W/ de


**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 25.11.2014**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit haben wir am 07. Dezember 2006 unsere Stellungnahme abgegeben,
wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme keinen Gebrauch
machen. Fotokopie der genannten Schreiben ist anliegend zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme
nochmals beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN


(Prof. Dr. K. Werner)

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hes- sen, Frankfurt, vom: 08.12.2014	Änderungen/Bemerkungen
<p>Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet. Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten sind durch vorliegende Pla- nung nicht betroffen. Es werden daher dem Landesverband der Jüdi- schen Gemeinden Hessen auch keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten in Rechnung gestellt werden.</p>	



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Planungsbüro
Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22

35094 Lahntal

Fachbereich: Kommunalaufsicht, Organisation und Personalservice
 Fachdienst: Kommunalaufsicht / Träger öffentlicher Belange
 Ansprechpartner/in: Herr Haupt
 Zimmer: 315
 Telefon: 06421 405-1535
 Fax: 06421 405-1650
 Vermittlung: 06421 405-0
 E-Mail: hauptv@marburg-biedenkopf.de
 Unser Zeichen: FD 10.3 - TÖB 12.07/2014-0039

07.01.2015

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal; Flächennutzungsplanänderung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Ernacker“ im Ortsteil Sterzhausen im Parallelverfahren; Verfahren gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

- Ihr Schreiben vom 25.11.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Seitens unseres Fachbereichs Ländlicher Raum und Verbraucherschutz bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Des Weiteren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Der Fachdienst Bauen hat sich zu der Planung nicht geäußert.

Der Fachdienst Wasser- und Naturschutz nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Wasser

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch die geplante Bauleitplanung nicht berührt.

Naturschutz

Gegen die Maßnahme bestehen bei Berücksichtigung der folgenden Anregung keine Bedenken aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht:

Kompensation

Da die Planänderung für ein konkretes Einzelvorhaben erfolgt, sollte analog der Vorgehensweise im Fall der Rettungswache Caldern im Zuge der Eingriffs- Ausgleichsplanung für das Vorhaben der Eingriff bilanziert und ein Ersatzgeld durch die UNB festgesetzt werden. Für den Fall das kein Bauantrag gestellt werden sollte, kann das Ersatzgeld im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Investor und UNB das Ersatzgeld festgesetzt werden. Das Ersatzgeld ist zeitnah mit Beginn der Baumaßnahme zu zahlen.

Die kommunalen Flächen in der dritten Rinne des Furkationssystems zwischen Caldern und Sterzhausen sollten zur zwischen Gemeinde, Agentur Naturentwicklung und UNB abgestimmten Realisierung der kommunalen Kompensationsmaßnahmen verwendet werden.

- 2 -

- **Servicezeiten:** Montag bis Freitag 8.00 – 14.00 Uhr und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60 35043 Marburg-Cappel Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf, vom: 07.01.2015

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung betrifft die Ebene des Bebauungsplans und wird dort im Rahmen der Abwägung inhaltlich gewürdigt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung besteht kein Handlungsbedarf.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis. Über das Ergebnis der gemeindlichen Abwägung bitten wir, uns in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Haupt

Mehrausfertigung zur Kenntnis

Gemeindevorstand der
Gemeinde Lahntal

35094 Lahntal

Im Auftrag

Haupt



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/120-2014/1
Dokument Nr.: 2015/122

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 (641) 303 2352
Telefax: +49 (641) 303 2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen: 25.11.2014
Ihre Nachricht vom:

Datum 05. Januar 2015

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

hier: Änderung des Flächennutzungsplanes „Ernacker, 1. Änderung“ im Ortsteil Sterzhausen

Verfahren nach §§ 4(2), 3(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 25.11.2014, hier eingegangen am 28.11.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 03.07.2014. Aus Sicht der Regional- und Landesplanung werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiterin: Frau Rims, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4176

Zur o. g. Bauleitplanung werden keine neuen Anmerkungen vorgetragen.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 05.01.2015**

Änderungen/Bemerkungen

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Nebel, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4224

Ich gehe davon aus, dass die zusätzliche Fläche ebenfalls im Trennsystem erschlossen werden soll. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis erforderlich, bzw. für eine ggf. schon vorhandene Erlaubnis eine Änderung zu beantragen.

Außerdem weise ich auf folgendes hin:

- Das vorgesehene Baugebiet ist im SMUSI-Bestandsnachweis (2012) für die Kläranlage Göttingen nicht als kanalisierte Fläche vorhanden.
- Auf die grundsätzlich bestehenden rechtlichen Verpflichtungen des § 55 Abs. 2 WHG weise ich ausdrücklich hin.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Im Altflächen-Informationen-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen - soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) - in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Gemeinde Lahntal und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Hofmann, Dez. 42.2, Tel. 0641/303-4354

Zur o. g. Bauleitplanung werden keine abfallwirtschaftlichen Anmerkungen vorgebracht.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

Es bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung einer „gemischten Baufläche“.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

Von der Abgabe einer erneuten Stellungnahme wird abgesehen, da sich seit der letzten keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.

1

2

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 05.01.2015

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Die Schmutzwässer können in das örtliche Kanalnetz eingeleitet werden. Die Kapazitäten der Entwässerungseinrichtungen sind hierfür ausreichend.

Die anfallenden Niederschlagswässer werden auf dem Baugrundstück gesammelt, verwertet und überschüssiges Wasser über Rigolen wieder vor Ort versickert.

zu 2: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Planungsbereich vor.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

Bezüglich der oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Die Flächennutzungsplanänderung als berührt beim derzeitigen Planungsstand direkt keine forstlichen Belange.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 05.01.2015**

Änderungen/Bemerkungen



**Zweckverband
Mittelhessische
Abwasserwerke**

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Ihr Zeichen: Hr. Hausmann
Ihre Nachricht vom: 25.11.2014
Unser Zeichen: bo-wal

Auskunft erteilt: Herr Bothe
Telefon: 0641/9506-117
Telefax: 0641/9506-197
E-Mail: tbothe@zmw.de

Datum: 06.01.2015

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IM BEREICH „ERNACKER, 1. ÄNDERUNG“

hier: **Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden.

Wir bitten jedoch zu berücksichtigen, dass in dem aufzustellenden Bereich des o.g. Flächennutzungsplanes keine vom Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) betriebsbereite Abwasseranlage vorhanden ist.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Bothe
Stellv. Geschäftsführer

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014
§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke,
Gießen, vom: 30.06.2014**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.
Die Erschließung wird mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Bauherrn und dem ZMA geregelt.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Ihr Zeichen: Hr. Hausmann
Ihre Nachricht vom: 25.11.2014
Unser Zeichen: sm-gr

Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax:
E-Mail: rschmidt@zmw.de

Datum: 05.01.2014

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Flächennutzungsplan „Ernacker“ - 1. Änderung**

- hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und Behörden sowie TÖB-
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB


Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Flächennutzungsplans (Stand Oktober 2014) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Im Geltungsbereich des o. g. Flächennutzungsplans befinden sich noch keine Anlagen des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW).
2. Aufgrund der Höhenlage ist grundsätzlich die Versorgung mit Trinkwasser möglich.
3. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass zur Versorgung der Grundstücke jeweils ein Wasserzählerschacht an vom Investor anzuzugebener Stelle maximal 20 m von der nächsten Versorgungsleitung entfernt vorzusehen ist.
Dies wurde in einer Besprechung am 26.08.2014 bereits abgestimmt.

Ansonsten werden die Belange des ZMW durch die bevorstehende Flächennutzungsplanung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Rainer Schmidt
Abteilungsleiter Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Anlagen
1 Lageplan vom 08.12.2014
09:13 h, M 1:1.000

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014
§ 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Werke, Gießen,
vom: 30.06.2014**

Änderungen/Bemerkungen

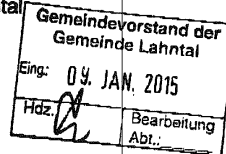
Die Bedenken werden zurückgewiesen.

In einer am 26.08.2014 erfolgten Besprechung zwischen ZMW, Gemeinde und Bauherr wurde vereinbart, dass die Erschließung mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Bauherrn und dem ZMW geregelt wird. Damit ist sichergestellt, dass dem ZMW keine unverhältnismäßig hohen Aufwendungen zur Erschließung entstehen.

Robert Petri
Michelbacher Straße 1
35094 Lahntal-Sterzhausen

08.01.2015

Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal
sowie
Herr Bürgermeister Manfred Apell



Oberdorfer Straße 1
35094 Lahntal

Stellungnahme zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“ (2. Widerspruchsschreiben)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Apell,

im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lahntal wird in der Ausgabe 47/2014 auf die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der geplanten 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 20 "Ernacker" hingewiesen. Ein entsprechendes Beteiligungsverfahren bzw. die Gelegenheit zur Einsicht in die Pläne wurde bereits im Sommer 2014 gegeben.

Per E-Mail habe ich am 04.07. nach Einsicht der Planungsunterlagen und eingehender Information auf den Internetseiten des Planungsbüros einen Widerspruch zu den Planungen eingereicht (in schriftlicher unterschriebener Form wurde der Einspruch am Abend des 04.07. in den Briefkasten der Gemeinde eingeworfen). Leider habe ich bis heute aber weder eine Rückmeldung Ihrerseits zu meinen Einwänden erhalten, noch ist mir aufgrund der Ankündigung und der entsprechenden Skizzen im Mitteilungsblatt ersichtlich, dass in der neuerlichen Planoffenlegung in irgendeiner Weise meine Einwände berücksichtigt worden seien.

Ich sende Ihnen anhängend einen Ausdruck der E-Mail vom 04.07. und bitte hiermit nochmals höflich und förmlich um Berücksichtigung meiner Einwände und ein zeitnahes Antwortschreiben Ihrerseits.

Vielen Dank,
mit freundlichen Grüßen


Robert Petri

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

**FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB):**

§ 3 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Robert Petri, Lahntal,
vom: 08.01.2015

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das Schreiben vom 04.07.2014 wurde im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens im Zuge der Abwägung inhaltlich gewürdigt.

Nach erfolgter Abwägung durch die Gemeindevertretung werden die Ergebnisse und Inhalte der Abwägung an die jeweiligen Stellungnehmenden übermittelt.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

FNP-Änderung im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“, Ortsteil Sterzhausen

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB	vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014
§ 4 (1) BauGB	vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014
§ 3 (2) BauGB	vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015
§ 4 (2) BauGB	vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015

Beschlüsse der Gemeindevertretung

- **Abwägungsbeschluss**
- **Feststellungsbeschluss**

Änderungen/Bemerkungen

Die Gemeindevertretung beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form.

Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen zu Planungsinhalten eingegangen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt daher Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ernacker, 1. Änderung“ im Ortsteil Sterzhausen in der vorliegenden Form.

Die Begründung inkl. Umweltbericht wird gebilligt.



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)

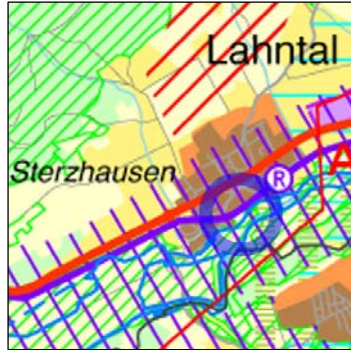


Abbildung 3: RPM 2010 - Ausschnitt

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

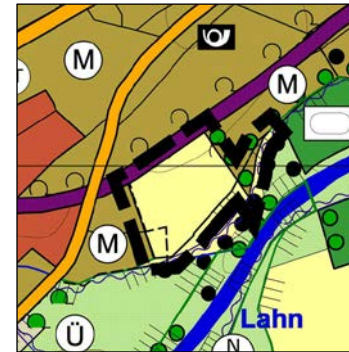


Abbildung 4: FNP – rechtswirksamer Bestand

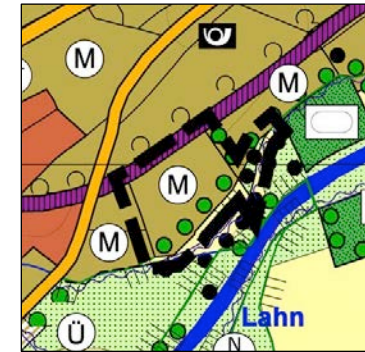


Abbildung 5: FNP – geplante Änderung

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.



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:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426-92076 • FAX 06426-92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Zusammenfassung der Umweltprüfung	1
2	Einleitung	2
2.1	Rahmen des Umweltberichts	2
2.2	Lage des Plangebietes und Übersicht	3
2.3	Ziel und Zweck der Planung	5
2.4	Übergeordnete Planwerke	6
2.5	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Plangebiet	6
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB	8
3.1	Schutzgutbezogene Auswirkungen	8
3.2	Schutzgutübergreifende Auswirkungen und Wechselbeziehungen	18
3.3	Prognosen zur Durchführung bzw. Nicht-Durchführung	19
3.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
3.5	Empfehlungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen in der Folgeplanung	19
3.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen / Grünordnungskonzept	19
3.5.2	Eingriffsausgleich	22
4	Zusätzliche Angaben	23
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten	23
4.2	Monitoring gem. § 4c BauGB	24

Abbildungen

Abbildung 1:	Räumliche Lage im TK-Ausschnitt (o.M.)	3
Abbildung 2:	Planbereich – Bing-Luftbild (Auszug o.M.)	3
Abbildung 3:	Blick von Süden i.R. des einbezogenen Siedlungsrandes im Westen	4
Abbildung 4:	Blick vom südlichen Gebietsrand auf die landwirtschaftl. Betriebsfläche	5
Abbildung 5:	Blick vom südlichen Gebietsrand auf das Baugebiet "Ernacker" im Osten	5
Abbildung 6:	Ausschnitte aus dem LP Lahntal mit dem Änderungsbereich in Bildmitte	6
Abbildung 7:	Nest und Nisthilfe an einem Schuppen	9

Tabellen

Tabelle 1:	Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen	1
Tabelle 2:	Kurzübersicht des Planungsbereichs	4
Tabelle 3:	Spezifische gesetzliche Anforderungen	6
Tabelle 4:	Festgestellte Arten im Änderungsbereich	10
Tabelle 5:	Folgenabschätzung für Artvorkommen im Bezugsraum	12
Tabelle 6:	Resultierende Schutzgutfolgen, nach Einbeziehung landschaftspflegerischer Maßn.	18
Tabelle 7:	Ziel-Biototypen für einen nachfolgenden Bebauungsplan	22

Anlagen

Lageplan: Biotopausstattung und Nutzung

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden planerische Rahmenbedingungen für eine Mischbebauung im Süden des Lahntaler Kernorts Sterzhausen geschaffen. Die Planänderung betrifft Landwirtschaftsflächen und eine Bauzeile zwischen Lahn und Bahnlinie. Im Osten und Westen schließen, vorrangig zu Wohnzwecken genutzte, Mischbauflächen der Ortslage Sterzhausens an. Die Planänderung überdeckt intensive Grünlandflächen mit Pferdehaltung, eine landwirtschaftliche Betriebsfläche und eine Bauzeile der Ortsbebauung. Im Osten des Geltungsbereichs wird von der Gemeinde Lahnthal bereits auch die Baurechtschaffung für ein Mischgebiet im Parallelverfahren vorbereitet.

Der vorliegende Umweltbericht wurde erstellt, um mögliche Auswirkungen der FNP-Änderung zu überprüfen. Darüber hinaus werden i.R. der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch die Schutzgutfolgen für den eingebetteten Bebauungsplan eingeschätzt. Das Prüfergebnis ist bezüglich der Erheblichkeit von Schutzgutbeanspruchungen in folgender Weise zusammenzufassen:

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:	Erheblichkeit/ Kompensationsfordernis:
Biologische Vielfalt	Biotopflächenverluste entstehen durch die bauliche Erweiterung. Die Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Planung mit einer naturschutzfachlichen Bilanzierung des erforderlichen Eingriffs-Ausgleichs ausreichend begrenzt. Die Anforderungen an die Arterhaltung und den Biotopschutz können i.R. der Umsetzung gewahrt werden. Erhaltungszustände von Arten und Lebensraumtypen nach EU-Recht werden nicht verschlechtert. Für die vorgefundene intensive Obstwiese ist eine Verlagerung an den neuen Ortsrand zulässig und möglich.	(-)
Wasser	Auswirkungen auf den Gewässerschutz sind vermeidbar. Durch Maßnahmen des Oberflächenwasser-Managements wird die Retentionskapazität nicht nachhaltig verändert.	±
Mensch	Gesundheits- und Wohlbefinden sowie gesundes Wohnen und Arbeiten werden nicht belastet, vielmehr wird durch die Zuordnung zu Mischbauflächen ein Immissionschutzrahmen bestimmt.	±
Kultur- und Sachgüter	Bekannte Boden- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen. Bei einem Aufschluss tatsächlich zutage tretende Funde können gemäß HDSchG gesichert werden.	±
Klima und Luft	Durch Begrünungs- und Baugestaltungsaufgaben sowie durch Bauweisen entsprechend der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) können umgebungsrelevante Auswirkungen vermieden werden.	±

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:	Erheblichkeit/ Kompensationsfordernis:
Landschaftsbild	Auf der Objektebene sind ausreichende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umsetzbar, mit denen Auswirkungen auf die lokale Eigenart verhindert werden. Insbesondere sind zu beachten: Gebietsgliederung mit Bauabständen zum Auenschutzgebiet der Lahn, Baukörperbegrenzungen und umfangreiche Durchgrünungsgebote.	±
Boden	Funktionsminderungen, die im Zuge der projektbedingten Versiegelungen entstehen, wirken sich im Globalbezug nachteilig auf den Naturhaushalt aus. Die Folgen sind auf der verbindlichen Planungsebene im Zuge der naturschutzfachlichen Bilanzierung des erforderlichen Eingriffs-Ausgleichs durch Bodenverbesserungen im Bezugsraum ausreichend begrenzt.	(-)

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

- X starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
- mäßige Konfliktsituation vorhanden (spezifische Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
- geringe Konfliktsituation vorhanden (allgemeine Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
- ± keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
- + geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

Übergeordnete Ziele stehen der Planänderung nicht entgegen. Besondere ökologische Wechselwirkungen, die sich über die Einzelbetrachtung der Schutzgutfolgen hinaus ergeben könnten, wurden nicht erkannt. Mögliche Konfliktsituationen bewegen sich im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind überwindbar.

Die resultierende Erheblichkeit ist, auch unter Beachtung bereits wirksamer Vorbelastungen, in Bezug auf "Biologische Vielfalt" und "Boden" mit Auswirkungen verbunden. Möglichen Schutzgutfolgen ist durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Eingriffs-Ausgleich auf den Folge-Planebenen in ausreichendem Maß zu begegnen.

2 Einleitung

2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegen stehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

2.2 Lage des Plangebietes und Übersicht



Abbildung 1: Räumliche Lage im TK-Ausschnitt (o.M.)



Abbildung 2: Planbereich – Bing-Luftbild (Auszug o.M.)

Der Änderungsbereich liegt am Südrand des Lahntaler Kernortes Sterzhausen. Im Osten schließt sich das Baugebiet "Ernacker" an, das durch die Stichstraße "Im Ernacker" erschlossen wird. Im Westen ist der Rand der Ortsbebauung eingeschlossen, die sich um die Stichstraße "Am Ährenfeld" gruppiert. Im Norden ist das Plangebiet durch einen Flurweg begrenzt, der entlang der Bahnlinie Marburg-Biedenkopf verläuft. Im Süden schließt sich eine Geländekante zum Lahnvorland an.

Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsbereichs

TK 25:	5118 Marburg
Landkreis:	Marburg-Biedenkopf
Gemeinde:	Lahntal
Gemarkung:	Sterzhausen
Flur:	9
Flurnamen:	„Im Ernacker“
Flurstücke:	77 bis 82/25
Rechts-/Hochwert (zentriert):	479170 / 5634150
Höhe ü.N.N.:	ca. 205 m
Exposition:	flaches Lahntal
Größe des Änderungsbereichs:	rd. 1 ha

Fotobelege (Aufnahmedatum 28.04.2014)



Abbildung 3: Blick von Süden i.R. des einbezogenen Siedlungsrandes im Westen



Abbildung 4: Blick vom südlichen Gebietsrand auf die landwirtschaftl. Betriebsfläche



Abbildung 5: Blick vom südlichen Gebietsrand auf das Baugebiet "Ernacker" im Osten

2.3 Ziel und Zweck der Planung

Das angrenzende Baugebiet "Ernacker" und die Baugrundstücke "Am Ährenfeld" sind weitgehend bebaut. Dem Vorsorgebedarf entsprechen will die Gemeinde die Rahmenbedingungen für eine Verbindung beider Bauzeilen zwischen Bahnlinie und Lahn zu einem durchgängigen Siedlungskörper schaffen.

In Entsprechung zu den anstoßenden Siedlungsflächen sollen mit der Flächennutzungsplan-Änderung Mischbauflächen dargestellt werden. Diese überschreiben die Flächen für die Landwirtschaft im gültigen FNP. "Mischbauflächen" im Lahnvorland nach dem Alt-FNP sind dagegen entsprechend der Schutzgebietsausweisungen als Naturschutzflächen darzustellen.

Am Ostrand wird aufgrund eines aktuellen Bedarfs für eine Bauzeile bereits auch ein Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt. Dieser dient der Baurechtschaffung für eine gemischte Bebauung und die verkehrliche Anbindung an die Straße "Im Ernacker".

2.4 Übergeordnete Planwerke

Dem Landschaftsplan der Gemeinde Lahntal (LP 2003) sind die folgenden Darstellungen und Entwicklungshinweise zu entnehmen:



LP (2003) Bestandskarte

LP (2003) Entwicklungskarte

Abbildung 6: Ausschnitte aus dem LP Lahntal mit dem Änderungsbereich in Bildmitte

Der Landschaftsplan aus dem Jahre 2003 bleibt hinter den Entwicklungen der letzten Dekade zurück. Im Bestand ist großflächig Acker und Grünland im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets "Auenverbund Lahn-Ohm" dargestellt.

Dementsprechend stellt die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung und Pflege das Entwicklungsziel für die Terrassenfläche südl. der Bahnlinie dar, während das Hochflutbett der Lahn renaturiert werden soll.

2.5 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Plangebiet

Zur Planung sind die folgenden gesetzlichen Anforderungen und Satzungen zu den Schutzgütern einzubeziehen:

Tabelle 3: Spezifische gesetzliche Anforderungen

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Das FFH-Gebiet „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässer“ ist der Änderungsfläche benachbart. Es überdeckt die Lahn und einen Uferstreifen innerhalb des Hochflutbettes. Das Hochflutbett liegt innerhalb des LSG „Auenverbund Lahn-Ohm“. Die "Mischbebauung" nach dem Alt-FNP ragt in den Geltungsbereich der LSG-VO hinein. In den Grenzen des LSG werden auch Ufergehölze der Lahn überdeckt, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Für die Obstbestände im Gebiet ist der Biotopschutz gem. § 13 HAGBNatSchG zu prüfen (-> Kap. Biologische Vielfalt).

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Das Hochflutbett der Lahn liegt im gesetzl. Überschwemmungsgebiet der Oberen Lahn. Die "Mischbebauung" nach dem Alt-FNP ragt in den Geltungsbereich der ÜSG-VO hinein. Der Uferschutzstreifen des Steingraben beschränkt die Möglichkeiten einer Baugebietsausweisung im Südwesten der Mischbauflächen-Darstellung gem. § 21(5) BNatSchG in Verb. mit § 23 HWG.¹
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Das LSG „Auenverbund Lahn-Ohm" dient auch der menschlichen Erholung. Die "Mischbebauung" nach dem Alt-FNP ragt in den Geltungsbereich der LSG-VO hinein.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Es könnten Schutzobjekte gemäß § 19 DSchG HE betroffen sein (mittelalterliche Funde liegen aus der Sterzhäuser Umgebung vor). Funde unterliegen den Regelungen nach § 20 DSchG.
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.

¹ § 21(5) BNatSchG: (5) ... sind die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Sie sind so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können. 23(1) HWG Der Gewässerrandstreifen erstreckt sich nur auf Flächen im Außenbereich und ist 10 m breit.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB

3.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen

Skala der resultierenden Erheblichkeit, nach Einbeziehung von Erhaltungsoptionen:

x	starke Konfliktsituation vorhanden, nicht auflösbar
+	keine/ geringe Aufwertung oder Konfliktsituation, auflösbar
+	kein Konflikt, geringe bis mäßige Aufwertung erwartbar

Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand:

Schutzgebiete/ -objekte²:

Überdeckte Schutzgebiete: Im Hochflutbereich der Lahn LSG "Auenverbund ..." und biotopgeschützte Ufergehölze (gem. Liste Tab. 3). Der Biotopstatus der Obstbestände im Gebiet unterliegt der Feststellungskompetenz der Naturschutzbehörde.

Benachbarte Schutzgebiete: Das Plangebiet ist dem FFH-Gebiet 51 18-302 „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern" benachbart. Das Ausbleiben von nachteiligen Folgen für das Gebiet ist durch eine Prognose zu belegen.

- Bestandsaufnahme und Realnutzung: Örtliche Erhebungen wurden im Oktober 2013 und im April 2014 durchgeführt.

Grünlandgesellschaften: Das Plangebiet unterliegt außerhalb der Bauflächen der intensiven Mähwiesennutzung und Pferdehaltung. Die resultierende Grünlandgesellschaft entspricht einer artenarmen Weidelgras-Weißklee-Weide. Bestandsbildende Gefäßpflanzenarten sind Weidelgras (*Lolium perenne*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderales*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), weiterhin kommen Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenklee (*Trifolium pratense*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) vor. Bereichsweise ist durch Pferdefreiläufe (Paddocks) die weitgehende Zerstörung der Grasnarbe festzustellen. Weitere Beeinträchtigungen bestehen am Westrand zusätzlich durch Befahren.

Im Norden des Flst. 77 ist eine junge Wiesenbrache nährstoffreicher Standorte aus einer ehem. Gartenparzelle entstanden. Hier dominiert Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), weitere Pflanzenarten sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*).

Einsaatflächen und Trittrasen: In der Mitte des UG sind die Grünflächen der Flst. 79 und 80 mit Rasengitter und Holzschnitzeln flächig befahrbar gemacht und mit Weidelgras neu eingesät worden. Vor der Bahnlinie verläuft ein unbefestigter Feldweg (Flst. 127) mit einer Weidelgras- (*Lolium perenne*) Trittgemeinschaft.

Gehölze: In der Gartenbrache Flst. 77 steht ein alter hochstämmiger Apfelbaum (Stammdurchmesser rd. 40 cm, kernfaul, mit ausfallenden Astlöchern, Meisenkasten).

Auf den Flst. 79 und 80 werden Obstgehölzgruppen aus meist älteren Apfel-Halbstämmchen und einer Kirsche gepflegt. Der Unterwuchs ist eine nährstoffreiche, artenarme Wiese, in der auch Ackergeräte und Brennholz gelagert sind. Die Gehölze grünen landwirtschaftliche Schuppen ein.

² Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsebene durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

Gewässer und Begleitvegetation: Zum Überschwemmungsbereich der Lahn fällt das Gelände über eine rd. 1,5 m hohe Böschung ab. Im Abflussprofil stockt ein lichter, von Gras- und Krautfluren durchsetzter Ufergehölzsaum. Bestandsbildende Gehölzarten sind: Bruchweide (*Salix fragilis*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Bastardpappel (*Populus x canadensis*) sowie Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Der krautige Unterwuchs variiert von Brennnessel-Klebkrautfluren (*Galio-Urticetea*-Basalgesellschaft), Giersch-Saumgesellschaften (Verband *Aegopodium podagrariae*) und vermutlich aus früherer Grünlandnutzung hervorgegangenem ruderalem Grünland (*Arrhenatheretum*, Ausbildung ruderaler Standorte). Parallel zur Lahn verläuft eine mit Bühnen verbaute ehemalige Flutmulde, in der auch der Steingraben zur Lahn geführt wird. Der Kleinbach leitet vom Wollenberghang durch den westlichen Ortsrand von Sterzhausen. In der Lahnaue ist er ein strukturarmes, beiderseits erdverwalltes und begradigtes Gerinne.

- **Artenschutz:** Im Zusammenhang mit den Fließgewässerhabitaten der Lahn sind mehrere Tier- und Pflanzenarten mit hohen Schutzanforderungen bekannt worden. Es kommen insbesondere mittellauftypische Fische sowie amphibische Arten, Fledermäuse und gewässertypische Vogelarten sowie Kerbtiere vor. Die Quellenlage bietet dagegen für die Agrarterrassen zwischen Siedlung, Bahnlinie und Lahnvorland keine Hinweise auf planrelevante Arten. Ein Artencheck ist in der Artenschutzanalyse (s.u.) enthalten. Im Rahmen der aktuellen Begehungen wurden Strukturen erfasst, für die eine Eignung als Brut- und Ruhestätten einschlägiger Arten in Betracht zu ziehen ist. Da die Baubestände und das Grünland in dieser Hinsicht keine Ansätze bieten, wurden die landwirtschaftlichen Schuppen, Obstgehölze und der Rand der Lahn-Auengehölze untersucht. Gemäß dieser Erkundung sind die mittelstämmigen Obstbäume und die Auengehölze vital und schwachstämmig und haben keine nutzbaren Höhlen und Ritzen ausgebildet. Der alte Obstbaum in Flst. 77 ist bereits kernfaul und weist Astausfallungen auf, die aber ebenfalls noch keine strukturelle Eignung als Brutstätten für Höhlenbrüter haben. Die Schuppen sind aus einem Materialmix erstellt, mit überdeckten Simsen und Mauerfugen. Im Dachgebälk wurde ein Nest gefunden, das der Amsel zugeordnet werden kann. Dieses war im Frühjahr 2014 nicht belegt. An den Fassaden-Hohlräumen finden sich keine charakteristischen Spuren wie Bekotungen, Talkschwärzungen, Ritzen, Nahrungsreste. An den Schuppen und Obstbäumen sind mehrere Nistkästen für Kleinhöhlen- und Nischenbrüter angebracht. Ein Halbhöhlenkasten am Schuppen wurde Ende April 2014 von einem Grauschnäpper inspiziert.



Abbildung 7: Nest und Nisthilfe an einem Schuppen

Sonderstruktur: An der Flutraumböschung sind v.a. Nadelholzreste aus einem Schredbetrieb und Kompost abgelagert. Die Halde wurde nicht näher untersucht.

Vor allem Ende April 2014 wurden die Vögel im Änderungsbereich erfasst. Die festgestellten Arten konnten räumlich dem Komplex aus Schuppen und Obstgehölzen in der Gebietsmitte sowie dem Rand des Lahn-Auengehölzes zugeordnet werden.

Tabelle 4: Festgestellte Arten im Änderungsbereich

Art::	RL H/D	VSR FFH	ArtSch BRD::	Erhaltung Trend H, regional::	Winterstatus Zusatz-hinweise::	Strategie::	Brutstättenhinweise, (o=ausgeprägte Brutplatz-, r=Reviertreue)::	Vorrang-habitat/Plangeb.:
Amsel [☞] (<i>Turdus merula</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Jahresvogel ¹¹	Nistperiode ab 04-06 ¹¹	Heckenbrüter Freibrüter ¹¹	HGSW [☞] u ¹¹
Blaumaise [☞] (<i>Parus caeruleus</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Jahresvogel ¹¹	Nistperiode ab 04-07 ¹¹	Höhlenbrüter Gehölze Nisthilfen ¹¹	S-G-W [☞] u ¹¹
Buchfink [☞] (<i>Fringilla coelebs</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Jahresvogel [☞] Teilizieher ¹¹	Nistperiode ab 04-06 ¹¹	Gehölzbrüter Freibrüter ¹¹	G-S-W [☞] u ¹¹
Gartengrasmücke [☞] (<i>Sylvia borin</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Zugvogel ¹¹	Nistperiode ab 04-07 ¹¹	Heckenbrüter Freibrüter ¹¹	G-S-W [☞] u ¹¹
Grauschnäpper [☞] (<i>Muscicapa striata</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Zugvogel ¹¹	Nistperiode ab 05-07 ¹¹	Nischenbrüter Gehölze (Nisthilfen) ¹¹	G-S [☞] u ¹¹
Grünling [☞] (<i>Carduelis chloris</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Jahresvogel ¹¹	Nistperiode ab 04-08 ¹¹	Gehölzbrüter Freibrüter ¹¹	G-S [☞] u ¹¹
Hausrotschwanz [☞] (<i>P. ochruros</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Zugvogel ¹¹	Nistperiode ab 04-07 ¹¹	Nischenbrüter Gehölze Bauten ¹¹	G-S [☞] u ¹¹
Kohlmeise [☞] (<i>Parus major</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Jahresvogel, [☞] Winterbalz ¹¹	Nistperiode ab 03-08 Zweitbrut ¹¹	Höhlenbrüter Gehölze Nisthilfen ¹¹	W-G-S [☞] u ¹¹
Mönchsgrasmücke [☞] (<i>Sylvia atricapilla</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Zugvogel ¹¹	Nistperiode ab 04-07 ¹¹	Heckenbrüter Freibrüter ¹¹	W-G(S) [☞] u ¹¹
Nachtigall [☞] (<i>L. megarhynchos</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Zugvogel ¹¹	Nistperiode ab 04-06 ¹¹	Hecken- (Boden)brüter Freibrüter ¹¹	G-H [☞] u ¹¹
Ringeltaube [☞] (<i>Columba palumbus</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Teilizieher ¹¹	Nistperiode ab 03-08 ¹¹	Baumbrüter Freibrüter Horste ¹¹	W-G(S) [☞] u ¹¹
Rotkehlchen [☞] (<i>Erithacus rubecula</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Teilizieher ¹¹	Nistperiode ab 03-07 ¹¹	(Hecken)Bodenbrüter Frei-(Nischen)brüter ¹¹	G-(W)-S [☞] u ¹¹
Star [☞] (<i>Sturnus vulgaris</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Zugvogel ¹¹	Nistperiode ab 04-07 ¹¹	Höhlenbrüter (Nisthilfe) (o) Koloniebrüter ¹¹	G-S [☞] u ¹¹
Turmfalke [☞] (<i>Falco tinnunculus</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§§11	(F+) [☞] +11	Strichvogel (Zugvogel) ¹¹	Nistperiode ab 04-07 ¹¹	Frei-(Nischen)brüter, (Bäume) Bauten ¹¹	(G)-S [☞] u ¹¹
Zaunkönig [☞] (<i>Troglodytes troglodytes</i>) ¹¹	-/11	Art. 1:	§11	(FV) [☞] +11	Teilizieher Winterrevier ¹¹	Nistperiode ab 04-07 ¹¹	Nischen(Boden)- brüter Gehölze Spalten ¹¹	G-(W-S) [☞] u ¹¹

Erläuterungen der Tabelle:

- Gefährdung:
B = Deutschlandweit, H = Hessenweit, 0 = Ausgestorben oder verschollen, 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste.
- Schutz
§/§§ besonders geschützt/bes. u. streng geschützt nach BArtSchV, Vogelschutzrichtlinie: VSR 1 "Schutzgebiete auszuweisen", VSR Z = "Zugvogelart, phasenweiser Gebietsschutz". Art. 1 = Pauschalenschutz der europäischen Vogelarten in bestimmten Lebenszyklen nach der VSR.
- Angaben zu Trends und Regionalverbreitung:

U2 = ungünstig-schlecht, U1 = ungünstig - unzureichend, FV = günstig, XX = unbekannt Regionale Verbreitung: - = keine Angabe möglich; 0= sporadisch; + rel. häufig-verbreitet. Quellen: **Farbfeld** = Trendangaben für Hessen nach Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (SVW 2011), (...) = Regionalangaben aus HGON/NABU 2011: "Brutvögel in Hessen", sowie eigene Einschätzung nach regionaler Gutachtenlage.

- Habitatschwerpunkt während der Brutzeit:
A=Agrarland; H=Heckenzüge; G=gehölzreiche Übergänge; S=Siedlungszone (Kulturfolger); W=Waldlandschaft; A-H=Mischhabitatbesiedler (unspezifisch, Übergänge); /N=Nadelgehölze obligat; A/H=Grenzliniensiedler (Gilden, in Anlehnung an das Leit- und Begleitartensystem von M. Flade (1994): "Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands" IHW-Verlag). Mögliche Funktion des Geltungsbereichs: u = Lebensstätte, o = Nahrungshabitat; x = keine; () = eventuell möglich.

Analyse:

- Schutzgebiete: Der Biotopschutz der festgestellten Uferwälder wird durch die Änderung unterstrichen. Der Uferwald muss aber auch vor Randeinflüssen ausreichend geschützt werden. Für die Obstgehölze ist dagegen gemäß der festgestellten Zustände kein Biotopschutz anzunehmen. Die Bestände sind auch nicht als Streuobst-Biotop in das maßgebliche Naturschutzkataster (<http://natureg.hessen.de>) aufgenommen worden.

Mit der FNP-Änderung werden die Flächen im Auenquerschnitt aus Mischbauflächen in Flächen für den Naturschutz geändert. Die LSG-VO erstreckt sich nur auf diesen Auenquerschnitt. Durch die Mischbauflächendarstellung zulasten von Landwirtschaftsflächen entstehen keine Auswirkungen auf die Verordnungsinhalte.

Gemäß nachstehender Prognose werden auch die Erhaltungszustände im FFH-Gebiet 5118-302 nicht verschlechtert und Entwicklungsgebote nicht gehemmt.

Das Schutzgebiet erstreckt sich auf die Gewässer und Uferstreifen im Einzugsgebiet der Oberen Lahn in einer Größe von 380 ha. Die GDE wurde 2006 erstellt. Die lokalen Erhaltungsziele nach der VO vom 07.03.2008 erstrecken sich u.a. auf Stillgewässer-Lebensraumtypen (LRT), Staudenfluren und Magergrünland sowie auf die Grope und das Bachneunauge, für die lagebedingt keine Relevanz entsteht. Im Kontakt zur Änderung stehende LRT könnten wie folgt durch die Planung beeinflusst werden:

3260: Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion* (B: 60,62 ha)

Erhaltung der Gewässerqualität u. natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik:

- **Prognose:** Die Mischbauflächen liegen nicht im Überschwemmungsgebiet der Lahn und somit nicht unmittelbar in morphologischem Kontakt mit dem Fließgewässer. Bei nachgeschalteten genehmigungsfähigen Vorhaben sind auch Beeinträchtigungen über den Grundwasserpfad auszuschließen.

*91E0: Auenwälder mit *Alnus glutinosa* u. *Fraxinus excelsior* (B: 63,04 ha; C: 39,8 ha)

Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen, Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik, Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit autotypischen Kontaktlebensräumen:

- **Prognose:** Mit der Änderung wird das Erhaltungsziel auch für die LRT-Anschlussfläche an den FFH-Geltungsbereich unterstrichen.

- Biotopausstattung: Die naturnahen Ufergehölzbestände entlang der Lahn sind generell von herausragender naturschutzfachlicher Bedeutung. Als erhaltenswerte Strukturbereicherung können auch die Obstbaumbestände im Gebiet eingestuft werden. Die vorgefundenen Grünlandflächen sind dagegen durch intensive Beweidung massiv beeinträchtigt, ihr Biotopwert ist gering. Auch bei der kleinflächigen Gartenbrache handelt es sich um eine artenarme, überall in der Kulturlandschaft häufige Biotopstruktur, Restriktionen gegenüber einer Inanspruchnahme ergeben sich nicht.

- Biotopvernetzung: Die Flächen des Änderungsbereichs sind von Siedlung und Infrastruktur umfasst und als hochwasserfreie Wirtschaftsflächen dem Biotopgefüge der Lahnaue entzogen. Diese austauschrelevante Aue ist durch Schutzgebiete wirkungsvoll geschützt.

- Artenschutz: Im Rahmen der Ortsbegehungen wurden im Geltungsbereich Tier- und Pflanzenarten zugeordnet oder nachgewiesen, die einer Mischbauflächenentwicklung auf den Landwirtschaftsflächen entgegenstehen.

Die tatsächlich festgestellten Vogelarten haben eine allgemeine Verbreitung und kommen bis auf die Nachtigall auch in durchgrünten Ortslagen vor. Eine besondere Treue in Bezug auf die Brut- und Ruhestätten ist den Arten nicht zuzugewenden. Den Höhlenbrütern kommt aber das gute Nistkastenangebot entgegen.

Für Arten, die durch NATUREG im Bezugsraum dokumentiert wurden, gelten strenge Schutzregime. Im Rahmen der FNP-Änderung ist eine überschlägliche Folgenabschätzung geboten.

Tabelle 5: Folgenabschätzung für Artvorkommen im Bezugsraum

Hirschkäfer  (<i>Lucanus cervus</i>)  	Die Larven leben in vermorschem Hartholz. Im Winter geschlagene Eichen haben hohe Eichengerbsäuregehalte, was die Besiedlung behindert.  Keine Relevanz: Brutmöglichkeiten könnten nur in einem Stubbenlager an der Lahnaue entstehen, das aber durch die FNP-Änderung unberührt bleibt. 
Kleine Zangenlibelle  (<i>Onychogomphus</i> <i>forcipatus</i>) 	Diese stark gefährdete Art besiedelt schnellfließende erwärmungsfähige Bereiche Gewässer mit kiesigem oder sandigem Ufer.  Keine Relevanz: Das Gelände weist keine Wasserflächen auf, Gewässerbeeinträchtigungen werden nicht vorbereitet. 
Blaufügel-Prachtlibelle  (<i>Calopteryx virgo</i>) 	Die seltenere der beiden Prachtlibellenarten lebt in größeren, sauerstoffreichen Fließgewässern mit flutender Vegetation.  Keine Relevanz: wie vor. 
Südlicher Blaupfeil  (<i>Orthetrum brunneum</i>) 	Südliche Art, vorwiegend in langsam fließenden, sandigen Kleingewässern  Keine Relevanz: wie vor. 
Kammolch  (<i>Triturus cristatus</i>)  	Der Kammolch besiedelt v.a. mittlere bis größere und etwas tiefere perennierende Stillgewässer und deren enge Umgebung.  Keine Relevanz: Die Mischbauflächen betreffen ungeeignete Biotope. 
Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling  (<i>Maculinea nausithous</i>) 	Die Art besiedelt Wiesenknopf-geprägte Grünlandgesellschaften.  Keine Relevanz: Die vorgefundenen Grünlandgesellschaften sind nicht für eine Besiedelung geeignet. 
Bechsteinfledermaus  (<i>Myotis bechsteinii</i>) 	Diese Art ist v.a. auf colline alte, naturnahe Laubmischwälder angewiesen, die ein System von (sehr häufig gewechselten) Baumhöhlen enthalten. Manchmal auch in Nistkästen zu finden.  Artolgen bewältigbar: Im Zuge verbindlicher Planungen sind im Bereich der Schuppen Überprüfungen durchzuführen, ggf. ist ein Ruhestättenangebot im räumlichen Zusammenhang zu erhalten. 
Wasserfledermaus  (<i>Myotis daubentonii</i>)  	Die Art bevorzugt gewässerreiche Waldlandschaften. Die Überwinterung erfolgt in feuchten Spalten und Ritzen unterirdischer Höhlungen, wohl oft im Wald. Die Jagd erfolgt v.a. dicht über Wasserflächen.  Keine Relevanz: Der geplante Mischbaubereich bietet keine geeigneten Ruhestätten, die Wasserflächen werden nicht verändert. 
Breitflügel-Fledermaus  (<i>Eptesicus serotinus</i>)  	Quartiere sind hauptsächlich an Gebäuden in traditionellen Dörfern bekannt. Die Art jagt gerne über Viehweiden.  Artolgen bewältigbar: vgl. "Bechsteinfledermaus" 
Zwergfledermaus  (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)  	Typische Kulturfolgerin! Quartiere selbst in engsten Gebäudespalten, Winterquartiere oft zentral (Massenquartier im Marburger Schloss).  Artolgen bewältigbar: vgl. "Bechsteinfledermaus" 
Rotmilan  (<i>Milvus milvus</i>)  	Der Horst in dicht stehenden Altholzinseln wird mit großer Treue wiederbesetzt. Der Nahrungsgeneralist lebt häufig von Aas, er streicht weiträumig in der Offenlandschaft umher.  Keine Relevanz: Das Gebiet bietet keine geeigneten Horstplätze. 
Schwarzstorch  (<i>Ciconia nigra</i>)  	Der Horst in dicht stehenden Altholzinseln wird mit großer Treue wiederbesetzt. Der Nahrungsgeneralist jagt oft an Waldgewässern, streicht aber auch weite der Offenlandschaft umher.  Keine Relevanz: Das Gebiet bietet keine geeigneten Habitate. 
Eisvogel  (<i>Alcedo atthis</i>)  	Gewässergebunden! Brutröhren werden in frische Abbruchkanten an Gewässern getrieben. Als Nahrung dienen Kleinfische.  Keine Relevanz: Das Gebiet bietet keine geeigneten Habitate. 

Konflikte:

- Es wird der Rahmen für Bodennutzungen geschaffen, die dem örtlichen Naturhaushalt in relevantem Umfang belebte Vegetationsflächen allgemeiner Bedeutung entziehen. Der Änderungsbereich überdeckt rd. 1,5 ha, von denen 1/4 bereits bebaut oder als Betriebsfläche intensiv belastet sind. Dem Naturschutz werden 0,1 ha zugeordnet.
- Ein wesentlicher Konflikt ergibt sich im Kontakt zu den Auenlebensräumen der Lahn, die durch die Biotopschutzbegrenzungen (vgl. Plan) definiert sind. Bei unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Mischbebauung wären Randeffekte in Betracht zu ziehen.

- Die Obstbestände dienen im Verbund mit den Schuppen als Nahrungshabitate und Brutplätze für geschützte Arten. Für allgemein verbreitete Arten mit geringem Anspruchsprofil sind vor einer Inanspruchnahme Brutzeiten zu berücksichtigen. Sofern streng geschützte Kleinsäuger vorkommen, sind aber deren Brut- und Ruhestätten vorrangig zu erhalten.

Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- I.R. von Folgeplanungen sind Regelungen zu treffen, mit denen die Versiegelung begrenzt und die intensive Baugebietsdurchgrünung mit Laubgehölzen sichergestellt wird.
- Zur Abschirmung der geschützten Biotopflächen der Lahnaue ist ein Pufferstreifen zu der eigentlichen Mischbaufläche einzuhalten. Die unversiegelte Grünfläche soll mit standortheimischen Gehölzen immissionsschützend begrünt werden. Auszunehmen ist der (weit vorgerückte) genehmigte Baubestand im Südwesten des Änderungsbereichs.
- Die Obstbestände und Nisthilfen sind innerhalb der Mischbebauung zu erhalten oder es sind bei einer verbindlichen Nachfolgeplanung Regelungen für eine funktionale Verlagerung an den neuen Siedlungsrand zu treffen.

Kompensationserfordernis:

- Verluste an belebter Boden- und Vegetationsfläche sind vorrangig im örtlichen Naturhaushalt auszugleichen. Der tatsächliche Ausgleichsbedarf und auch die Ausgleichsmaßnahme selbst werden auf der Vorhabensebene unter Anwendung der Kompensationsverordnung (KV Hessen) bestimmt werden.

Schutzgut Wasser

Bestand:

- Schutzgebiete/ -objekte:

In "Mischbauflächen Planung" = Keine.

Im amtl. Überschwemmungsgebiet für die Obere Lahn liegen die "Naturschutzflächen Planung".

- Quellen: Im näheren Umkreis sind keine Quellhorizonte vorhanden.
- Stillgewässer: Nicht vorhanden.
- Fließgewässer: Südöstlich verläuft die Lahn als Gewässer II. Ord, südlich wird der vom Wollenberg in die Lahn leitende Steingraben als Gew. III. Ord am Siedlungsbestand entlang geführt.
- Grundwasser: Die Grundwasserflurabstände kommunizieren in den kiesig-sandigen Auenauffüllungen mit den jeweiligen Spiegellagen der Lahn, sind also bei Hochwasserereignissen als oberflächennah einzustufen. Die Grundwasserergiebigkeit ist gering, die Verschmutzungsempfindlichkeit ist mittel.

Analyse:

- Schutzgebiete/ -objekte: Im Überschwemmungsgebiet und im gesetzlichen Uferstreifen werden keine Baugebiete vorbereitet. Im Überschwemmungsgebiet wird die Mischbauflächendarstellung zugunsten naturschutzbezogener Entwicklungen aufgegeben.
- Fließgewässer: Es sind keine Auswirkungen auf Lahn und Steingraben erwartbar.
- Grundwasser: Aufgrund der vorhandenen Hydrogeologie sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwartbar.

Konflikt:

- Global wirkende Beeinträchtigungen sind durch zusätzliche Bodenverluste vorgezeichnet, wenn in Weiterentwicklung der Plangrundlage Retentionskapazitäten des Untergrundes durch Überbauung verloren gehen.

Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- In der verbindlichen Planung sind die gesetzlichen Anforderungen zur Nutzung/ Rückhalt/ Versickerung und Pufferung von vermehrt aufkommendem Niederschlagswasser auszuschöpfen (Erhalt der Versickerungsfähigkeit in Grundstücksfreiflächen).

Kompensationserfordernis:

- Verschlechterungen des Retentionsvermögens sowie des Oberflächenwassermanagements sind durchführungsbezogen nach einschlägigen Bauvorschriften zu vermeiden. Es entsteht darum keine Kompensationserfordernis.

Schutzgut Mensch

Bestand:

- Schutzgebiete: Im LSG-Auenverbund wird die "Mischbaufläche" nach Alt-FNP aufgegeben und durch eine landschafts- und erholungsbezogene Darstellung ersetzt.
- Landnutzungsverteilung: Die Landwirtschaft belegt den größten Teil der Gesamtfläche des 1,5 ha großen Änderungsbereichs, vorrangig dient sie offensichtlich der Pferdehaltung. Ein Viertel ist bereits als Mischbauflächen entwickelt. Eine Fläche von 0,1 ha unterliegt dem Naturschutz (Flächen im LSG/ im Uferwald der Lahnaue).
- Wohnen, Industrie und Gewerbe: Im Westen ist eine Bauzeile des Siedlungsrandes einbezogen, der durch die Straße "Am Ährenfeld" erschlossen wird, im Osten grenzt das Mischgebiet "Im Ernacker" an. In der Gebietsmitte sind Schuppen angeordnet, die als Betriebs- und Lagerfläche für Brennholz und Holzhackschnitzelgewinnung dienen.
- Freizeit und Erholung: Das LSG Auenverbund Lahn- Ohm grenzt die Lahnaue ab, als Fläche für die stille Naturerholung. Im LSG unterhält die Gemeinde einen Sportplatz, der einen unzeitgemäßen Schotterbelag aufweist. Der Sport- und Spielbetrieb des Ortsteils ist bereits auf eine moderne Anlage auf der anderen Lahnseite verlagert worden.
- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung: Das Ortsstraßennetz reicht bis in den Änderungsbereich. Die siedlungsbezogene Infrastruktur wird in den Straßen geführt.

Analyse:

- Landnutzungsverteilung: Die Flächen für die Mischbauentwicklung sind bereits als Vermischungszone darstellbar, für die eine städtebauliche Ordnung angezeigt ist. Für die örtlich praktizierte Landwirtschaft ist nach Art und Umfang der Nutzungen kein vorrangiger Produktionsbedarf zu erkennen.
- Wohnen, Industrie und Gewerbe: Für eine vermischte Bauentwicklung ist ein städtebaulicher Bedarf erkennbar. Die Siedlungsbegrenzung wird durch die Schutzansprüche der Biotope in der Lahnaue vorgegeben. Die Aufgabe der Mischbauflächen in der Lahnaue ist darum folgerichtig, erforderlich ist auch eine Pufferflächensicherung gegenüber den biotopgeschützten Auengehölzen.
- Freizeit und Erholung: Unter Beachtung der Schutzanforderungen für die Lahnaue sind keine Konflikte erkennbar.
- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung: Die verkehrliche Anbindung ist gewährleistet, die Ver- und Entsorgung kann durch das örtliche Netz erfolgen.

Konflikt:

- Nicht erkennbar.

Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Nicht erforderlich.

Kompensationserfordernis:

- Nicht erforderlich.

Schutzgut Klima und LuftBestand:

Schutzgebiete: Keine.

- Im Lahntal des östlichen Gemeindegebiets laufen größere Kaltluftströme aus dem Talraum der Lahn zusammen. Als Barriere ist im Osten die Schichtstufe des Mittleren Buntsandsteins zu betrachten, die bebauten Ortslagen von Goßfelden und Sarnau stellen ein zusätzliches Abflusshindernis mit erhöhter Geländerauigkeit dar. Hier befindet sich demnach ein Kaltluftammelgebiet. Im Klimaatlas Hessen (1981) ist eine Häufung von Talnebeln dargestellt (im Osten der Gemeinde Lahntal bei bis 70 Tage /Jahr). Gemäß der „Klimastudie für die Gemeinde Lahntal“ der LCRS (2003) kann von einer *vertikalen Erstreckung bodennaher Inversionshöhen von 50 bis zu 100 Metern ausgegangen werden*.

Analyse:

- Die Beeinflussung des bodennahen Luftaustauschs wird maßgeblich durch die Geländerauigkeit bestimmt. Nach dem Landschaftsplan (2003) sind Barrieren in der Höhenstufe 10 m über Grund für die bodennahen Austauschbedingungen durch die talquerenden Siedlungskörper von Sterzhausen und Goßfelden vorhanden. Es ist anzunehmen, dass die Siedlungskörper sich unterhalb der Ober-Strömungszone der Durchlüftungsbahn des Lahntals einordnen und an den regionalbedeutsamen Austauschprozessen somit keinen signifikanten Anteil haben.
- Gehölze und locker verteilte Baukörper der Siedlungsriegel schließen den kleinflächigen Änderungsbereich unmittelbar ein. Auch eine Auffüllung der noch offenen Flächen in der Art der umgebenden Mischbebauung würde somit keine signifikanten lokalklimatischen Veränderungen ergeben.

Konflikt:

- Bei Wegnahme der Gehölzbestände und zusätzlichen Versiegelungen könnten sommerliche Wärme- und Trockenbelastungen innerhalb der betroffenen Teilfläche zunehmen. Auch könnte sich eine Tendenz zu Wärmebarrieren ausbilden, die den allabendlichen Kaltluftstrom, und das Eintreten der damit verbundenen Ausgleichsfunktion für die südliche Ortslage zögerlicher machen könnten.

Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Die prägenden Gehölze sind vorrangig zu erhalten, Versiegelungen zu begrenzen. Darüber hinaus sind weitere schattenspendende Gehölze zu pflanzen.

Kompensationserfordernis: keine.**Schutzgut Boden**Bestand:

Schutzgebiete: Keine.

- Die Böden im Plangebiet werden überwiegend aus holozänen Talsedimenten (Flusssedimenten) gebildet. Es handelt sich um wechselnde Lagen von Kies, Sand und Lehm, die oberste Sedimentschicht wird wesentlich von Auelehmen gebildet. Soweit nicht bereits Siedlungsböden vorliegen, sind die der Bodenformgesellschaft Vega zuzuordnen (gem. Bodenviewer Hessen: Vega mit Gley-Vega).
- Die Böden auf der Niederungsterrasse weisen gute Nutzungseignung für den Ackerbau auf (gem. Bodenviewer Hessen: Hohes Ertragspotential), bei Ackernutzung in der Auenlage wäre aber eine erhöhte Erosionsneigung gegeben (gem. Bodenviewer Hessen: Hohe Erosionsanfälligkeit), Darüber hinaus haben Auenböden potentiell eine sehr hohe Bedeutung bei der Abflussregulationsfunktion.

Analyse:

- Die Siedlungsböden sind im Wesentlichen überprägt (deutlich gestörtes Bodengefüge, Wasser- und Nährstoffhaushalt durch Bodenverdichtung überlagert). Die Agrarflächen sind als euhemerob, im Osten sogar als polyhemerob (Pferdepaddock) einzustufen (deutlich bzw. vollständig gestörtes Bodengefüge, Wasser- und Nährstoffhaushalt durch Bodenverdichtung/Überbauung überlagert).
- Aufgrund der Standortfaktorenkombination ist den Agrarböden generell noch ein mittleres biotisches Lebensraumpotential³ zuzuschreiben, für die Siedlungsböden besteht aktuell kein bodentypisches Standortangebot mehr.

Konflikt:

- Bei einer plangemäßen Stadtortentwicklung entstehen aufgrund dann zulässiger Versiegelung Verluste der biotischen Tragfunktion in relevantem Umfang. In der Lahnaue werden die Funktionen dagegen durch die Alt-Planänderung nicht beeinträchtigt werden.

Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Im Rahmen der Folgeplanungen werden die Versiegelungsanteile zu begrenzen und bodenbelastende Beanspruchungen in den Freiflächen zu reduzieren sein.

Kompensationserfordernis:

- Um regionale Summationseffekte zu vermeiden werden Bodenversiegelungen durch Aufwertung der Bodenfunktion im räumlichen Zusammenhang auszugleichen sein.⁴

Schutzgut LandschaftsbildBestand:

Schutzgebiete: Keine.

- Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Burgwald“ und befindet sich dort in der Untereinheit „Wetschaft-Senke“. Das Lahntal bildet im Planungsbereich ein kesselartig geweitetes Sohlental von rd.1 km Breite zwischen der sanft aufgewölbten Hardt im Norden und den bewaldeten, tischartige Konturlinien bildenden Steilkanten von Marburger Rücken (Sarnauer Wand) und Burgwald (Göttinger Wand) im Süden und Osten. Der Talraum ist von flachen, weitgespannten Aufschüttungsflächen (Niederterrassen) nur schwach gegliedert. Die Hardtkuppe wölbt sich ca. 1 km nördlich vom Plangebiet entfernt rd. 80 m über das Lahntal. Der Marburger Rücken und die Burgwaldhöhe sind bei ebenfalls 1 km Entfernung etwa 100 m höher.
- Durch die Position Sterzhausens in der Talweitung und die raumgreifende blockige Randbesiedelung haben die Siedlungsansichten eine nur gering ausgeprägte Eigenart (LP 2003). Die Planfläche selbst ist durch die Bahnlinie vom überwiegenden Teil der Ortslage getrennt und weist auf der Niederungsterrasse ein abstrakt-funktionales⁵ Gepräge auf und in der gehölzreichen Lahnaue eine romantische Eigenart⁶

³ Bodentypen, die auf Grund von besonderen Standortfaktorenkombinationen (z.B. selten/ trocken/ nass) eine hohe Bedeutung für die Biotopfunktion haben.

⁴ Gemäß „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009, S. 24) kann durch Nutzungsexpensivierung der Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen (außer Archivfunktion) erhöht werden, multifunktionale Maßnahmen sind dabei vorzuziehen. „Multifunktionale Maßnahmen, die Aufwertungen bei mehreren Schutzgütern bewirken, sind für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur besonders geeignet. Eine Nutzungsexpensivierung kann z.B. oft beim Schutzgut Boden, beim Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biodiversität sowie beim Schutzgut Wasser angerechnet werden.“

⁵ Als „abstrakt-funktionale“ werden diejenigen Landschaftsmerkmale bezeichnet, die sich der geistig-abstrakten ("rationalen") Betrachtungs-, Erfassungs- und Interpretationsweise erschließen. Die Ordnungskonzepte und/oder Zweckfunktionen des Landschaftsaufbaus bilden dabei den geistigen Hintergrund des Landschaftsverständnisses: Oberflächenform als Ausdruck der Entstehungsgeschichte; Gestaltung von Nutzflächen nach ökonomischen Richtlinien usw.

Analyse:

- Das Plangebiet selbst weist keine markante oder typische landschaftliche Eigenart auf und liegt in einer durch intensive Nutzungsvermischungen vorbelasteten Situation. Dennoch ist die Lage in einen historisch gewachsenen Kulturraum eingebunden, dessen Charakter zu erhalten und nach standörtlichen Bereichen zu gliedern und zu entwickeln ist.

Konflikt:⁷

- Hochausbauten einer Mischbebauung können abhängig von der Geschossigkeit die landschaftliche Einbindung der Flächen mindern.

Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Die Flächengliederung in eine nördliche Bauzone und eine Grünzone im Süden sowie eine Naturschutzzone in der Lahnaue ist vorzubereiten. In Folgeplanungen werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung und zur Bauhöhenbegrenzung zu treffen sein, mit denen Hochausbauten perspektivisch in die örtliche Eigenart eingebunden werden können.

Kompensationserfordernis:

- Durch die Vorbereitung einer Bereichsgliederung und zur Ein- und Durchgrünung lässt sich eine Verträglichkeit mit der vorherrschenden Eigenart sicherstellen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter**Bestand:**

Schutzobjekte: Keine

- Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen vom Grund und Boden sowie baulichen Anlagen, keine kulturellen oder sachlichen Werte vorhanden.

Analyse:

- Die Fläche ist von den Baudenkmalen der Altortslage Sterzhausen durch die Bahnlinie abgetrennt, Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

Konflikt:

- Da im Plangebiet keine schützenswerten Güter des kulturellen Erbes und Sachgüter dokumentiert sind, ergeben sich auch keine vorsorgenden Erhaltungsanforderungen. Es ist aber im alten Siedlungsraum des Lahntals prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten könnten und dann nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren wären.

Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Nicht erforderlich.

Kompensationserfordernis:

- Nicht erforderlich.

⁶ Eine "romantische Eigenart" entsteht durch ungeordnete bis chaotische "Formen- und Farbenvielfalt, unregelmäßige bis diffuse Bereichsabgrenzungen", deren Raumqualitäten sich mit "räumliche Nähe und Abgeschlossenheit, Geborgenheit und Idylle" umschreiben lassen.

⁷ Nach § 1 (4) BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Tabelle 6: Resultierende Schutzgutfolgen, nach Einbeziehung landschaftspflegerischer Maßn.

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:	Resultierende Erheblichkeit, verbleibende Kompensationserfordernis:
Biologische Vielfalt	Erhaltung der Naturhaushaltsfunktionen, Sicherung und Abschirmung LSG und NATURA 2000 sowie Biotopschutzflächen	±
Wasser	Verbot der Verschlechterung, Vermeidung einer Baugebietsentwicklung in ÜSG und Uferbereichen	±
Mensch	Erhaltung und Regelung von Gesundheit und Wohlbefinden, gesundem Wohnen und Arbeiten	±
Klima und Luft	Vermeidung von Verschlechterung durch Siedlungseffekte	±
Boden	Erhaltung zentraler Bodenfunktionen	±
Landschaftsbild	Erhalt der gesamtäumlichen Eigenart, verträgliche Gliederung	±
Kultur- und Sachgüter	Schutz von Boden und Kulturdenkmälern	±

Die resultierende Erheblichkeit der Planung auf die geprüften Schutzgüter ist mit Blick auf die Gebietstyp-konformen Umsetzungen i.R. von Folgeplanungen als mäßig einzustufen. In Bezug auf die Biologische Vielfalt und den Boden sind Funktionsverluste geringer Spezifität absehbar, die im Globalbezug (allgemeine Siedlungsausweitung und Landschaftsverbrauch) als erheblich einzustufen sein werden. Durch Ableistung von Ausgleichsmaßnahmen im Bezugsraum des Lahntals werden die Verluste aber vollständig kompensierbar sein.

3.2 Schutzgutübergreifende Auswirkungen und Wechselbeziehungen

Die schutzgutinternen Regelungen zur Vermeidung und Minderung greifen schutzgutübergreifend ineinander und sind deckungsgleich. Hauptsächlich führen die Gehölzerhaltung, die Versiegelungsbegrenzung die Entwicklung einer Randeingrünung in Richtung der östlich benachbarten Feuchtfläche zur Vermeidung von Schutzgutfolgen für Landschaftsbild, Boden und biologische Vielfalt.

Hinsichtlich sonstiger Schutzgutverflechtungen ist in sachgerechter Anwendung der Thematik auf die vorliegende Planung zu konstatieren, dass

- keine Wechselwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung bekannt sind,
- langfristige Auswirkungen oder Wirkungsverlagerungen auf ökosystemare Wechselwirkungen die entscheidungserheblich sind, nicht erkannt werden können.

Darüber hinaus sind auch keine vorhabenübergreifenden Umweltauswirkungen auf geplante Projekte durch die vorliegende Bauleitplanung bekannt.

3.3 Prognosen zur Durchführung bzw. Nicht-Durchführung

Die Folgen einer Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter sind bereits in vorangegangenen Kapiteln abgearbeitet worden bzw. werden zum Gegenstand der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemacht. Zu betrachten bleiben daher die Folgen bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung.

Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird in verkehrsgünstiger Lage in einer bereits dem Siedlungsrand zuzurechnenden Fläche eine Mischbauentwicklung vorbereitet, welche den Anforderungen an eine städtebauliche Ordnung gerecht wird.

Nicht-Durchführung der Planung:

Die vorhandene Nutzungsvermischung wird ohne kommunale Ordnungsinstrumentari- en weiter betrieben werden woraus künftige Konfliktpotentiale absehbar sind.

3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die FNP-Änderung dient der Ordnung für einen bereits bestehenden Vermischungsbe- reich, die Entwicklung am konkreten Ort ist städtebaulich ableitbar.

3.5 Empfehlungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen in der Folgeplanung

3.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen / Grünordnungskonzept

Folgende Maßnahmen, die vor allem der Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft sowie der Ortsbildgestaltung dienen, werden für die verbindliche Folgeplanung (Bebauungsplan) empfohlen:

Landschaftsschutz

- Baugestaltung

Die Gebäudehöhe soll im Wesentlichen auf die Höhe umgebender, mittelgroßer Bäume beschränkt bleiben.

Die Baukörper sollen so gestaltet werden, dass sie zu den dörflichen Bezügen in Sterzhausen nicht kontrastieren.

- Begrünung

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist vorrangig als gehölzreiche Grünfläche anzu- legen und zu unterhalten.

Um die Einbindung in die Landschaft zu verbessern und Auswirkungen auf die ge- schützten Biotopflächen in der Lahnaue minimieren, sind die vorhandenen Auengehöl- ze im natürlichen Wuchs (Traufschutz) zu erhalten und durch intensive Gehölzeingrün- ung mit standortheimischen Großgehölzen in einem Pufferstreifen zu ergänzen.

Im Falle einer Beanspruchung von Obstbeständen ist im Umfang der Rodung ein Streuobstbestand im Pufferstreifen vor der Lahnaue neu zu gründen. In diesem Fall entfallen die anderslautenden Pflanzpflichten in diesem Streifen.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass von einer inneren Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist⁸. Inner- halb des Gebiets sind die Pflanzgebote darum auf strauch- und kleinbaumförmige Wuchsformen zu begrenzen.

- Pflanzbindung

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Arten (heimisches Erbgut) gemäß folgender Pflanzliste vorzunehmen.

Großgehölze

<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn

mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Alnus glutinosa</i>	- Roterle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Kernobst-Hochstämme</i>	- auf Sämling, nach BDB

Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>)	

Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelierer (Geißschlinge)

⁸ Der Ausschluss von Großbäumen i. Ord. soll Hausherrn, die sich für Solarinstallationen entscheiden, einen Vertrauensschutz gegenüber möglichen Verschattungen bieten, die von Nachbargrundstücken ausgehen könnten.

Arten- und Biotopschutz

- Bauzeitenregelungen

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten. Insbesondere sind vor baulichen Beanspruchungen der Obstbestände und der Schuppen in Gebietsmitte Kontrollen auf einen Brutvogel- oder Fledermausbesatz durchzuführen und Artenschutzverstöße durch Fristenregelungen zu vermeiden.

- Besiedlungshilfen für Nischen- und Höhlenbrüter

Die vorhandenen Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an den Schuppen und Obstgehölzen sind zu bergen und an einem Neubau und/oder im Randbereich der Ufergehölze funktionsgerecht wieder anzubringen.

- Verhinderung von Ausbreitungsbarrieren und Falleneffekten für die Tierwelt

Einfriedungen sollen die Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht nachhaltig beeinträchtigen, d.h. sie sollen passierbar sein. Mauern und Mauersockel sollen nicht zulässig sein.

Um Insekten der geschützten Lahnaue vor dem Massensterben in Außenbeleuchtungen zu bewahren, soll Lichtenanlagen vorrangig mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Leuchten, Natriumlampen) ausgestattet werden. Alle Leuchten sind so zu installieren, dass die Lichtkegel v.a. nach unten und nicht in Anschlussflächen, vor allem aber nicht in Richtung der Lahnaue im Süden abstrahlen.

Boden- und Gewässerschutz

Die Möglichkeit der Wasserversickerung auf den Freiflächen, insbesondere auf Stellflächen, ist zu erhalten⁹.

Bei Flächenbefestigungen ist der nach dem Stand der Technik mögliche Umfang der Direktversickerung zu gewährleisten. Hierzu kommen wassergebundene Decken oder Ökopflasterbeläge (Porenbetonpflaster mit sicker- und saugfähiger Struktur) in Betracht¹⁰, deren Leistungsfähigkeit auch noch nach anteiligem Porenverschluss den geforderten Regenrückhalt garantieren kann.

Abfallvermeidung, Bodenarbeiten

Der im Zuge von Baumaßnahmen gewonnene Oberboden darf nicht in der Hatzbachmulde aufgetragen werden. Er ist darum gemäß § 1 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (HAKA) an anderer Stelle (ortsnah) zu Rekultivierungszwecken einzusetzen.

⁹ Gesetzesgrundlagen: § 37 Abs. 5 HWG: „Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelungen des Bodens oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden“.

¹⁰ Diese ermöglichen es, den gesamten Niederschlag eines sog. „15-Minuten-Regens“ ohne Oberflächenabfluss zu speichern, um ihn entsprechend zeitverzögert durch den Unterbau hindurch versickern zu lassen bzw. in eine talseitige Dränierung zu leiten und in das Trennsystem oder einen Wegseitengraben zu führen. Die Belastbarkeit des Porenbetonpflasters ist mit der eines regulären Verbundsteinpflasters zu vergleichen.

3.5.2 Eingriffsausgleich

Als Bilanzierung der Umwelterheblichkeit von Bebauungsplänen soll die Kompensationsverordnung (KV) herangezogen werden.

Das Verfahren weist Biototypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Geldeinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt und in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biototyp gewandelt.

Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung

Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind; das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt.

Eingriffsbilanz

Bei der Bilanzierung soll hinsichtlich des Bestandswerts die tatsächliche Realnutzung zugrunde gelegt werden. Die Biotopwerte sind der Bestandskarte zur UP zu entnehmen (siehe dort). Hinsichtlich der Entwicklungsprognose sollen die folgenden pauschalierten Flächennutzungen zugrunde gelegt werden:

Tabelle 7: Ziel-Biototypen für einen nachfolgenden Bebauungsplan

Biototyp: nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
Mischwert: 09.160 „Straßenränder“, 1/5 der Fläche, 13 BWP, 10.510 „stark versiegelte Flächen“, 4/5 Fläche, 3 BWP. Mischwert für die Erschließung (wasserdurchlässige Wirtschaftsweg, Straßenverkehrsfläche) (13+(4x3)):5=5).	0	5	0
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die überbaubare Grundstücksfläche mit Regenwasserableitung (GRZ 0,4 = 40 % der Grundstücksflächen). Zuzüglich 1 BWP da die Oberflächenwasserrückhaltung z.T. auf den Grundstücken erfolgt.	0	4	0
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (60 %)	0	14	0
11.223 „Neuanlage strukturreicher Hausgarten“ Wert für die nicht intensiv zu begrünende Pufferfläche zu den geschützten Auenbiotopen der Lahn	0	20	0

Aus den Planungswerten ist bei überwiegender Vornutzung als Wirtschaftsgrünland übers Gesamtgebiet von 1 ha gesehen eine Abwertung um 10 Biotopwertpunkte / qm zu mitteln. Zum Ausgleich der Abwertungen werden externe Aufwertungen erforderlich.

Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen in Folgeverfahren

Nach den Anforderungen des Baugesetzbuchs und des Naturschutzrechts sind für die Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft in Bauleitplanverfahren ausreichende Ausgleichsmöglichkeiten sicher zu stellen.

Zuordnungsfähige Aufwertungen im Naturhaushalt sind vorrangig im Zusammenhang mit dem benachbarten FFH-Gebiet "Obere Lahn, Wetschaft und Nebengewässer" zu realisieren. Maßnahmen zur Verbesserung der Erhaltungszustände geschützter Arten und Lebensraumtypen im Zusammenhang mit dem Schutzziele werden nach den naturschutzgesetzlichen Ausgleichsregelungen gefordert¹¹ und dort auch mit einem besonderen Wertzuwachs vergütet.

Die Gemeinde Lahntal präferiert die Ausgleichsmöglichkeit, die im Zusammenhang mit den Maßnahmen im Zusammenhang der "Reaktivierung des linksseitigen Rinnensystems der Lahn zwischen Caldern und Sterzhausen" (kurz "Lahnfurkation") bereits umgesetzt wurden.

Die Gemeinde ist im Bereich der 3. Rinne die Projektträgerin auf eigenen Flächen. Kern der Maßnahmen, die in der Umsetzung stehen, ist eine extensive Beweidung auf vormals intensiven Agrarflächen.

Das Management der Aufwertungsbilanzen nach KompV und der Maßnahmen- und Flächenzuordnung zu den einzelnen kommunalen Planungen ist durch die Gemeinde Lahntal der "Agentur Naturentwicklung Marburg - Biedenkopf" übertragen worden.

Die abschließende Bilanzierung der Biotopaufwertungen steht noch aus, sie wird in Abstimmung des Maßnahmenträgers mit der Naturschutzbehörde derzeit durchgeführt. Die Agentur hat der Gemeinde Lahntal aber bereits jetzt mitgeteilt, dass die aus der Gesamtaufwertung für alle Teilfläche noch rund 200.000 BWP für eine Zuordnung abgebucht werden können.

Es steht somit jedenfalls ein ausreichender Aufwertungsumfang zur Verfügung, um ein Defizit für B.-Pläne im Geltungsbereich der FNP-Änderung "Ernacker 1. Änd." in der erforderlichen Höhe bis zu **rd. 100.000 Biotopwertpunkten** abzuleisten.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten

Die Erarbeitung der vorliegenden Umweltprüfung konnte unter Einbeziehung fachspezifischer Ausarbeitungen und übergeordneter Pläne mit hinreichender Genauigkeit durchgeführt werden.

¹¹ § 2(1)2 der KompV zum HAGBNatSchG: "Kann der Kompensationszweck durch eine Maßnahme in einem „Natura 2000“-Gebiet erreicht werden, so ist diese einer Maßnahme außerhalb von „Natura 2000“-Gebieten vorzuziehen."

4.2 Monitoring gem. § 4c BauGB

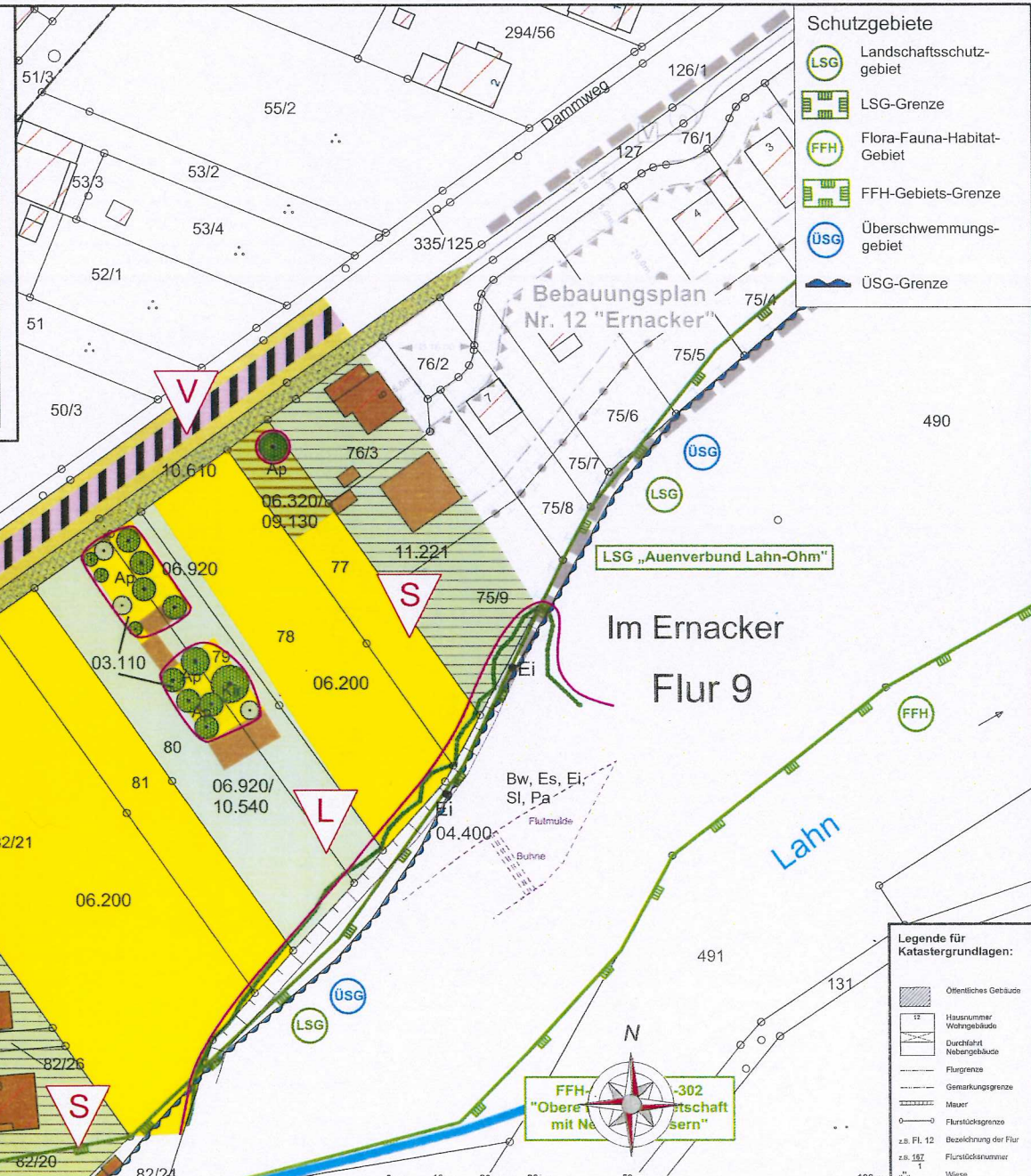
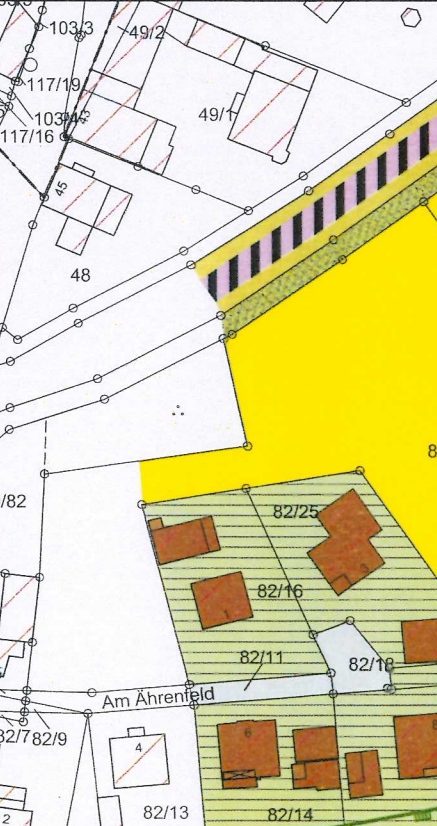
Die Städte und Gemeinden haben gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, welche auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Vor allem unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind möglichst frühzeitig festzustellen und zu beheben.

Die Bauverwaltung der Gemeinde Lahntal wird nach einem Zeitraum von 5 Jahren nach der Realisierung des aus der Bauleitplanung resultierenden Vorhabens eine örtliche Begehung durchführen. Sollten dabei unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung ersichtlich werden, so wird die Gemeinde prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

Für die Gemeinde Lahntal:

Büro Groß & Hausmann im Januar 2015

Ausschnitt TK 25 (unmaßstäblich)



- Schutzgebiete**
- LSG Landschaftsschutzgebiet
 - LSG-Grenze
 - FFH Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
 - FFH-Gebiets-Grenze
 - ÜSG Überschwemmungsgebiet
 - ÜSG-Grenze

- Legende Biotypen nach Ko**
- 06.200 Wei
 - 03.110 Stre
 - 06.920 Grü
 - 06.320/09.1
 - 11.221 arte
 - 09.210 aus
 - 10.610 Gra
 - 10.530 Bah
 - 10.710 Get
 - 04.400 Ufe
 - Böschung
 - 04.110 Obs

- Gehölzarten:**
- Ap: Apfel
 - Bw: Bruchweide
 - Ei: Stiel-/Trauben-Eic
 - Es: Esche
 - Kir: Kirsche
 - Pa: Hybridpappel
 - St: Schlehe

- Vorbelastungen im F**
- L Landwirtsauslauf
 - S Siedlung (f)
 - V Verkehr (S)

- erhaltensw (vorr. zu e Minderung; oder geset (Schädigur bzw. § 13

- Legende für Katastergrundlagen:**
- Öffentliches Gebäude
 - Hausnummer
 - Warengebäude
 - Durchfahrt
 - Nebengebäude
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Mauer
 - Flurstücksgrenze
 - 0.0 Flurstücksgrenze
 - z.B. Fl. 12
 - Bezeichnung der Flur
 - Flurstücknummer
 - z.B. 15/1
 - 1
 - Wiese

Gemeinde Lahn: Ortsteil Sterzhausen

Bebauung "Ernacker"

Karte I: Bestands- und Nutzungsplanung

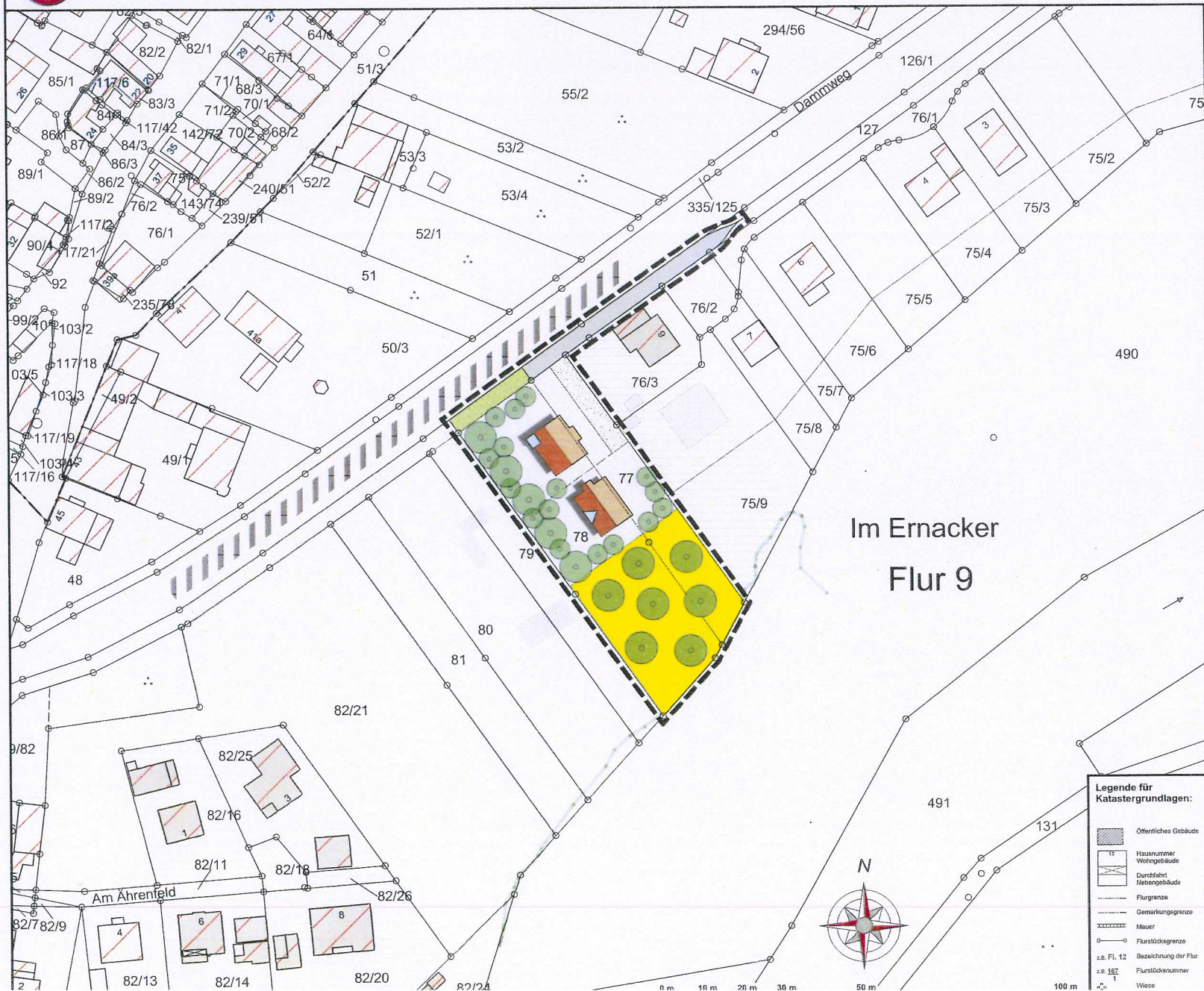
Stand: 10/2013, ergänz

aufg.: Pohl | ge

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

FFH "Obere Wirtschaftssern" mit Ne





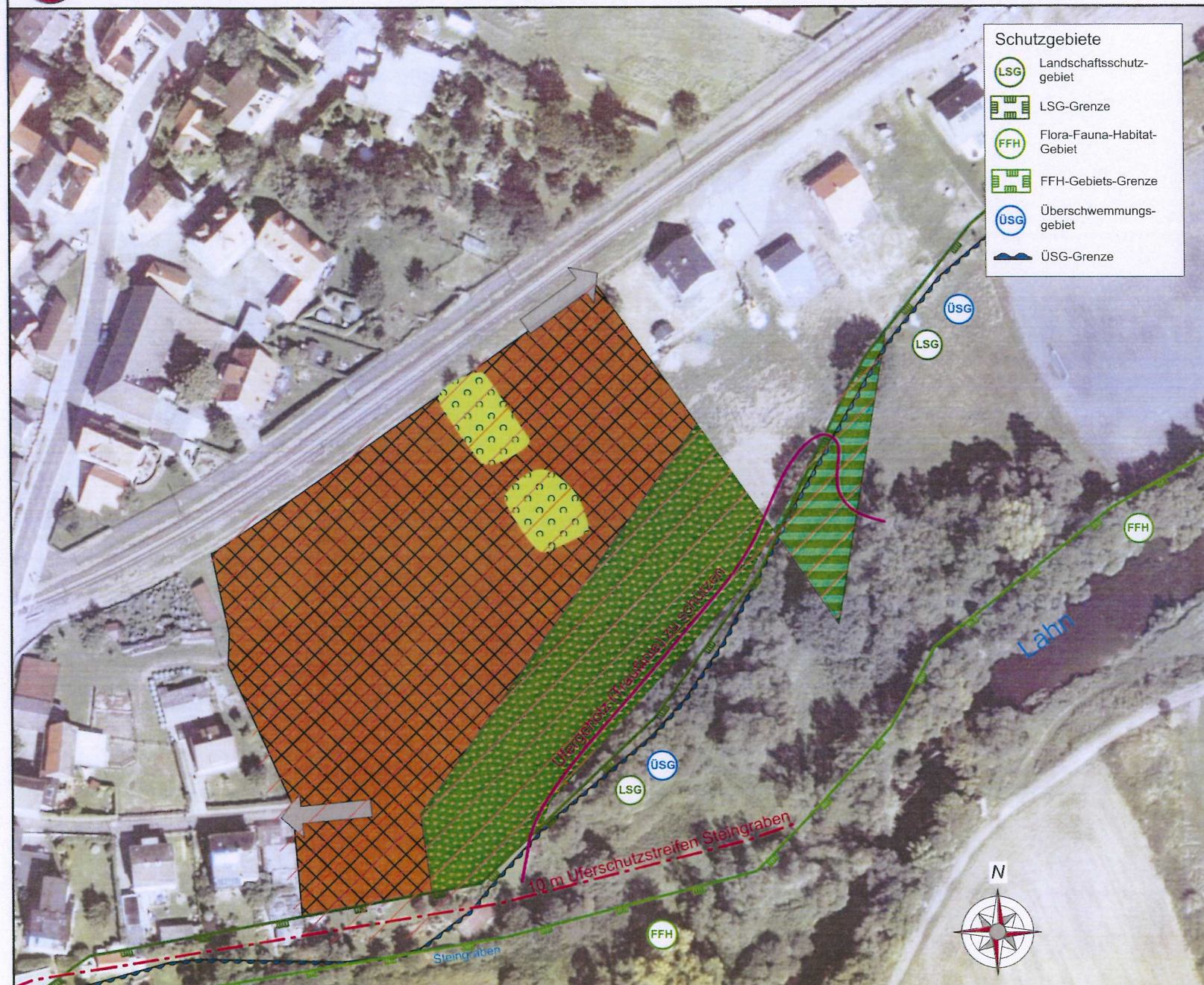
- Legende**
- Grundstgärtnerik
 - Straßen
 - Decken:
 - Wirtschi
 - Randeil Bepflar Landsc pflanzu
 - Durchgr Gehölze
 - Eingrün Gehölze
 - Hauptgr (schem)

Nachrichtlich
 Grenz

Im Ernacker
 Flur 9

- Legende für Katastergrundlagen:**
- Öffentliches Gebäude
 - Hausnummer Wohngebäude
 - Durchfahrt Nebengebäude
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Mauer
 - Flurstücksgrenze
 - z.B. Fl. 12 Bezeichnung der Flur
 - Flurstücknummer
 - Wiese

Gemeinde L:
Ortsteil Ster:
 Be
 "Ern
Karte II: Grünk
 Stand: 04/2014
 bearb.: Groß
Groß & Hausma
 Umwelplanung und Städt



Schutzgebiete

	Landschaftsschutzgebiet
	LSG-Grenze
	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
	FFH-Gebiets-Grenze
	Überschwemmungsgebiet
	ÜSG-Grenze

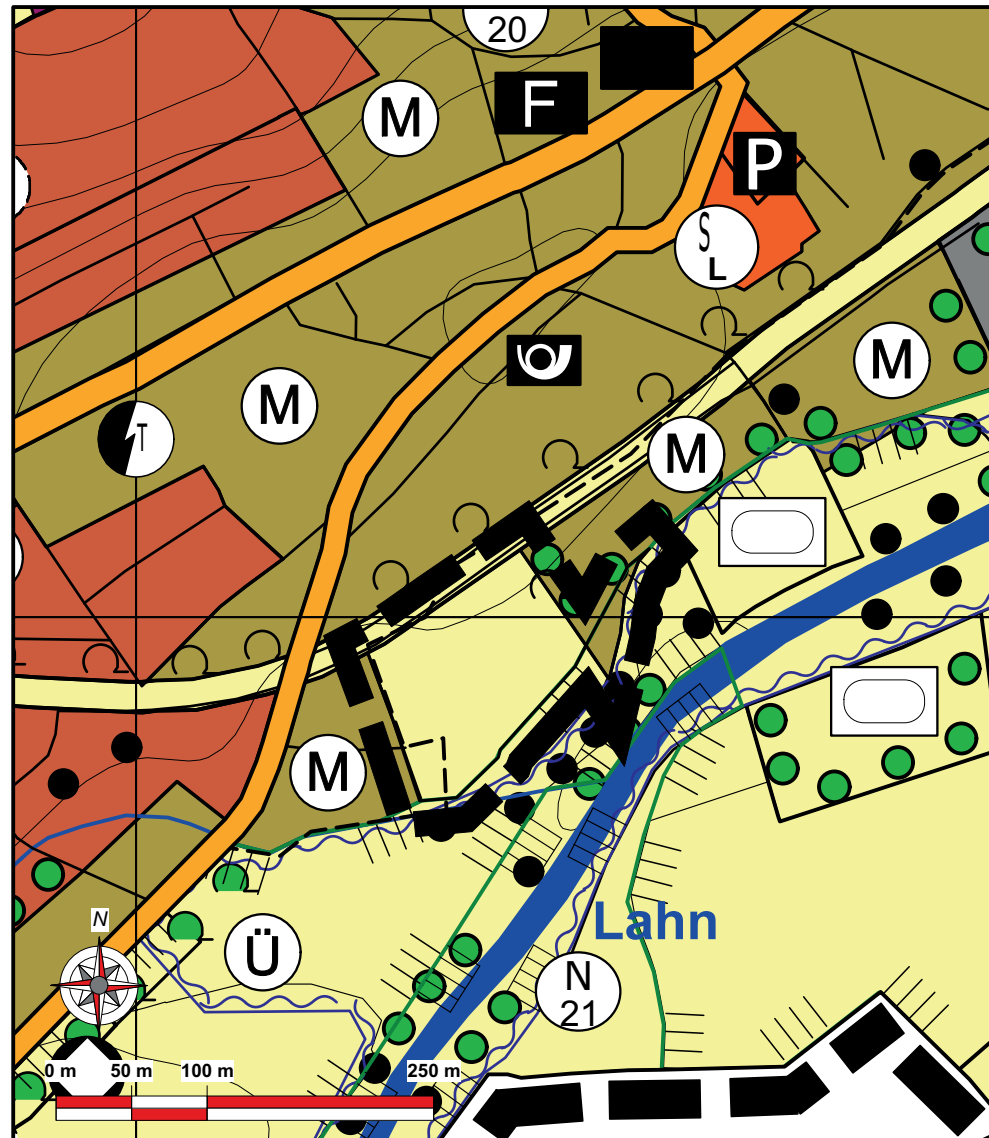
Legende

	Grundbebauung ("Land")
	Von Bi zur Ve das et mit ste intensi ("Lanc
	Auenfl die En ("Misch
	Obstge schutz im Zug hochst neuen ("Land
	Infrastr Ortswe
	Geltur nutzu

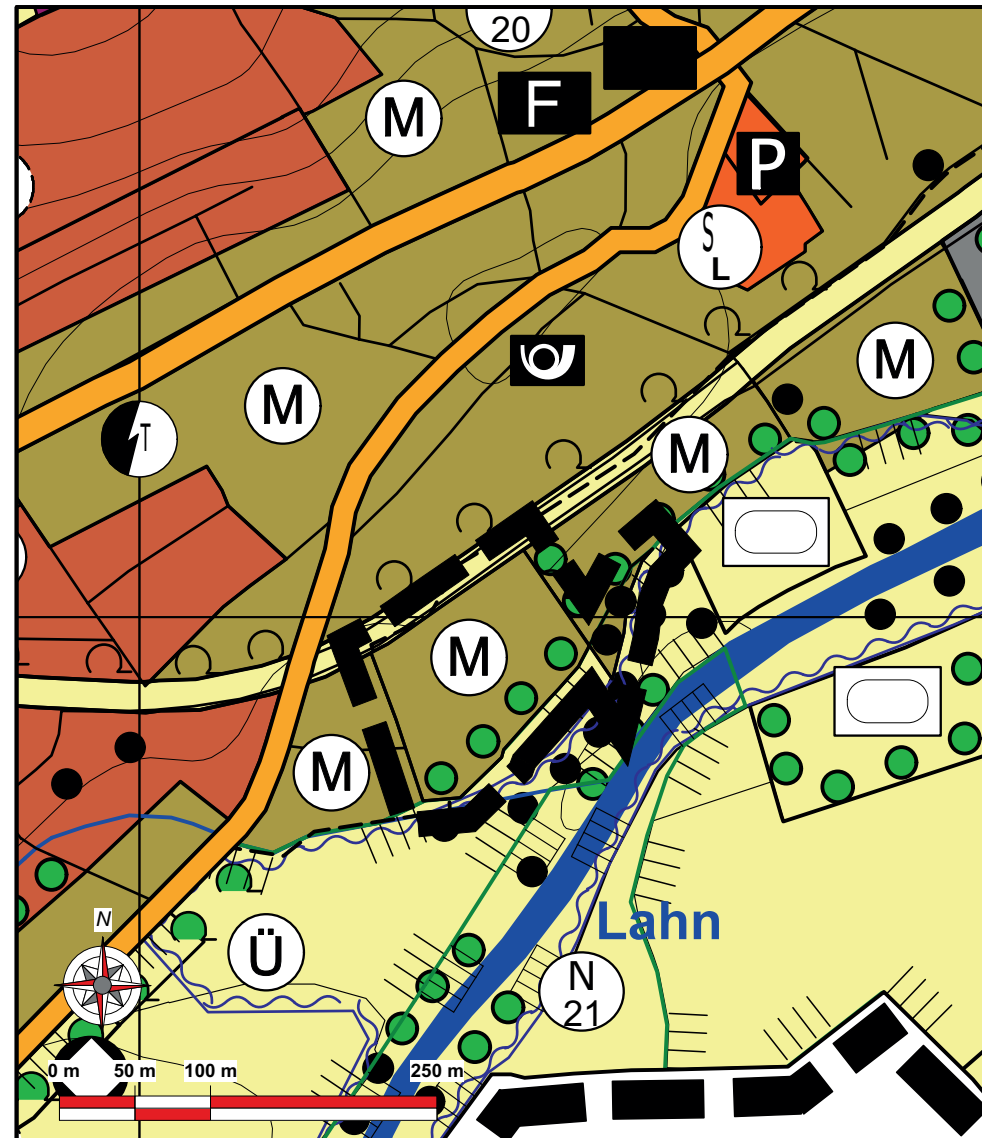
Gemeinde Li
 Ortsteil Ster:
 FNP-
 "Ern
 Karte II: Landsch
 Stand: 04/2014
 bearb.: Groß
 Groß & Hausma
 Umweltschutz und Städte



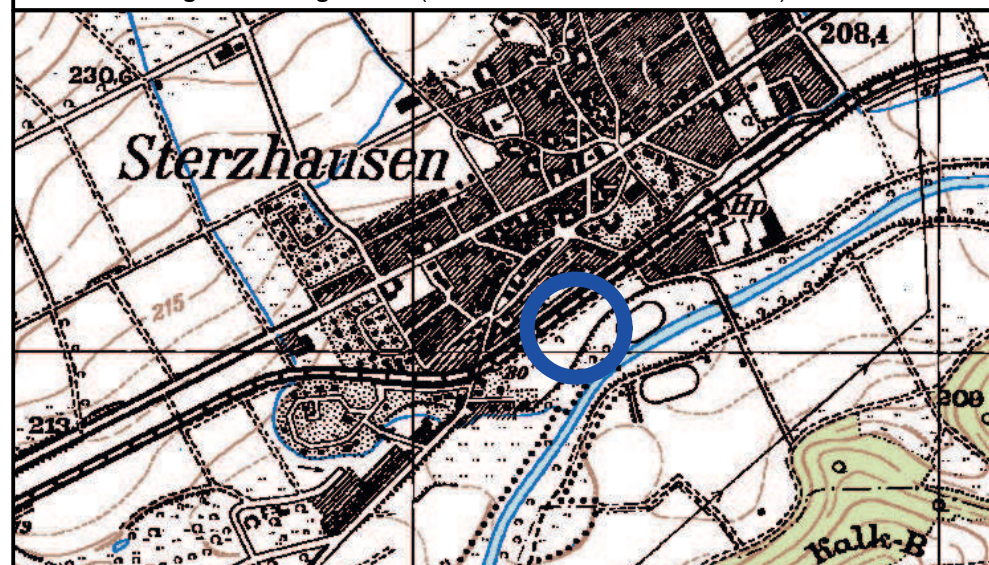
Flächennutzungsplan vor der Änderung



Flächennutzungsplan nach der Änderung



Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

M Gemischte Bauflächen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB

Ökologisch wertvolle Grünlandflächen

Grünbestände und Landschaftsstrukturen

● ● ● Baumbestand Einzelbäume

● ● ● Anpflanzung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

[Dashed Box] Geltungsbereich der FNP - Änderung

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.05.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am _____.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltprüfung vom _____ bis zum _____. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am _____.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom _____ bis zum _____ aufgefordert.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltprüfung vom _____ bis zum _____. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am _____.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom _____ bis zum _____ aufgefordert.

6. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS
Die FNP-Änderung am _____ in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt.

Gemeinde Lahntal, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

7. GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG

8. WIRKSAM WERDEN
Gem. § 6 Abs. 5 BauGB wurde die Genehmigungsverfügung am _____ ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit wird diese FNP-Änderung rechtswirksam.

Gemeinde Lahntal, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Gemeinde Lahntal
Ortsteil Sterzhausen



FNP-Änderung im Bereich
"Ernacker, 1. Änderung"

Teil C: Planteil - Entwurf des Feststellungsbeschlusses

Stand: 01/2015

bearb.: Hausmann | gez.: Schweinfest | gepr.: Hausmann

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 5.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen