

**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Goßfelden**

Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinterm Biegen / Sporthalle“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(vgl. Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 21
„Hinterm Biegen / Sporthalle im Parallelver-
fahren)

Teil C: Planteil

Entwurf der Abwägung und des Feststellungsbeschlusses

Oktober 2023

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Planungsanlass	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.2.1	Flächenverfügbarkeit.....	2
1.3	Verfahrensschritte	3
1.3.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	3
1.3.2	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	3
1.3.3	Anpassungen nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren.....	4
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	5
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
2	Vorhabenbeschreibung	10
3	Planerische Rahmenbedingungen	11
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	11
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	13
3.3	Benachbarte Bebauungspläne.....	13
3.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	14
3.4.1	Denkmalschutz.....	14
3.4.2	Grundwasserschutz	14
3.4.3	Hochwasserschutz	14
3.4.4	Klimaschutz.....	15
3.4.5	Immissionsschutz.....	15
4	Umweltprüfung	16
5	Hinweise aus den Beteiligungsverfahren	16
5.1	Hinweise DB AG, Frankfurt/M.	16
5.2	Hinweise FD Wasser- / Bodenschutz - Landkreis Marburg-Biedenkopf	18
5.3	Hinweise Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen – RP Darmstadt... ..	19

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – (Ausschnitt OSM)</i>	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 3: Potenzielle „Flächenreserven“ - Sterzhäuser</i>	6
<i>Abbildung 4: Potenzielle „Flächenreserven“ - Goßfelden</i>	7
<i>Abbildung 5: Multifunktionssporthalle Wettbewerbsbeitrag Visualisierung (Kissler Effgen +Partner Architekten, Wiesbaden – Stand 9.2022)</i>	10
<i>Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	11
<i>Abbildung 7: Flächennutzungsplan - vor der Änderung</i>	13
<i>Abbildung 8: Flächennutzungsplan - nach der Änderung</i>	13
<i>Abbildung 9: B-Plan Nr. 20 „Hinterr Biegen“</i>	13

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

(vgl. Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 21 „Hinterr Biegen / Sporthalle im Parallelverfahren)

Teil C: Planteil

Anlage:

Immissionsprognose Nr. 5340: Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines „Sondergebiets Multifunktionshalle“ – Schallimmissionsprognose

Verfasser: Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 14.06.2023

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Planungsanlass

1.1 Planungsanlass



Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – (Ausschnitt OSM)

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Hinterm Biegen / Sporthalle“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen *Sondergebiets Multifunktionshalle (SO)* gem. § 11 Bauutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines *eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe)* als Sonderform des § 8 BauNVO im Ortsteil Goßfelden.

Das Plangebiet liegt im Lahntal in der Peripherie der Ortslage Goßfeldens. Dieser Bereich wurde in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund seiner Lage an der „städtebaulichen Entwicklungssachse“ der Bundesstraße

für die Schaffung gewerblicher Siedlungsgebiete genutzt. Das Plangebiet liegt südlich und westlich des Gewerbegebiets „Sandhute“ und „Hinter dem Biegen“ zwischen der Bundesstraße B 62 und der Bahnlinie. Unmittelbar nordöstlich der Fläche wurde der Kreisverkehrsplatz für die Zufahrt zur Trasse der Ortsumgehung B62/ B252-neu im Norden der Goßfeldener Gewerbegebiete errichtet.

Das Plangebiet soll aufgrund seiner zentralen Lage auf dem Gemeindegebiet vorrangig der Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur im Sport-, Veranstaltungs- und Kulturbereich dienen. Die Gemeinde Lahntal verfügt aktuell über zwei Sporthallen. Es handelt sich hierbei um das *Haus am Wollenberg* in Sterzhausen und die *Lahnfelshalle* in Goßfelden. Die beiden Sportstätten können die gesteigerten Bedarfe im Schul- und Vereinssport nicht mehr hinreichend abdecken. Außerdem entsprechen sie aufgrund ihres Baualters nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Sportstätten und unter energetischen Gesichtspunkten genügen sie keinen heutigen Standards. Nach Untersuchungen der Gemeindeverwaltung scheidet eine bauliche Sanierung und Erweiterung der Sporthallen aufgrund der mäßigen Bausubstanz und des beengten städtebaulichen Umfelds aus. Es soll daher an zentraler Stelle ein Ersatzneubau einer Multifunktionshalle mit einem erweiterten Angebot für sportliche und kulturelle Zwecke entstehen. Mit der neuen zentralen Halle soll erstmals auch ein Turnierbetrieb unter Beteiligung von Zuschauern möglich sein. Insofern dient das geplante Gebäude der qualitativen Stärkung des Angebots der kommunalen Infrastruktur für die Bürgerinnen und Bürger der sieben Ortsteile der Gemeinde Lahntal.

Daneben soll im Plangebiet auf einem rund 2.000 m² großen Teil im östlichen Bereich die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von gewerblichen Flächen geschaffen werden. Aufgrund der hervorragenden Anbindung des Grundstücks an das überörtliche und überregionale Hauptverkehrsnetz erfolgte in der Vergangenheit eine Anfrage eines Investors zur Errichtung einer Tankstelle an diesem Standort. Die Tankstelle soll vorrangig zur Versorgung der Gemeinde Lahntal inkl. der großflächigen Gewerbebestände dienen und darüber hinaus auch ein attraktives Angebot zur Versorgung der Reisenden auf der B62/ B252-neu bieten. Die aktuelle Ausweisung der gewerblichen Fläche dient der Arrondierung des ursprünglich durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Hinterm Biegen“ geschaffenen eingeschränkten Gewerbegebiets und soll die Entwicklungsmöglichkeiten für das Projekt des Investors erweitern.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Das Projekt der „Multifunktionshalle“ erhielt aufgrund seiner überzeugenden Konzeption eine Förderzusage im Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ des *Bundesministeriums des Innern und für Heimat*.

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung auch eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat daher in ihrer Sitzung am 08.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinterm Biegen / Sporthalle“ im Ortsteil Goßfelden sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt südlich der großflächigen Gewerbegebiete „Sandhute“ und „Spiegelshecke“. Östlich des Geltungsbereichs schließt unmittelbar der Bereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Hinterm Biegen“ an, der ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt und in dem ein regional tätiger Investor die bereits erwähnte Tankstelle errichten wird. Das Gebiet gehört zu der ursprünglich in großen Schlägen als Intensivacker genutzten Agrarflur des Lahntals. Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage wurde dieser Bereich sukzessive für die bauliche Entwicklung genutzt. Der Geltungsbereich stellt sich insofern als eine landwirtschaftlich genutzte „Restfläche“ inmitten des Siedlungszusammenhangs dar.

Das Plangebiet wird im Nordosten vom Knotenpunkt (Kreisverkehr) zwischen der Quer-Verbindung der planfestgestellten B 62/ B 252-neu und der bestehenden B 62, im Norden von der Siegener Straße (B 62) und im Süden von den Eisenbahnanlagen der Bahnstrecke 2870 Kreuztal – Cölbe begrenzt.

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Goßfelden hat eine Größe von rd. 1,7 ha.

1.2.1 Flächenverfügbarkeit

Das Grundstück wurde in 2020 durch Kaufvertrag notariell für die Gemeinde Lahntal gesichert. Das östlich angrenzende Teilstück des Grundstücks konnte in der Vergangenheit ebenfalls für gemeindeeigene Zwecke gesichert werden.

Somit stehen die Grundstücksflächen für eine Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur im Sport- und Veranstaltungsbereich sowie für eine Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung.

1.3 Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	08.09.2020
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 23.01.2023 bis 03.03.2023
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 07.11.2022 bis 09.12.2022
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 21.08.2023 bis 29.09.2023
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 21.08.2023 bis 29.09.2023
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	—:—:—

1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Anpassungen/Änderungen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung auf Bebauungsplanebene,
- Im östlichen Abschnitt des Plangebiets erfolgt, analog dem benachbarten Tankstellengelände, eine geringflächige Erweiterung des "eingeschränkten Gewerbegebiets", so dass hier etwas mehr Fläche für die geplante Tankstelle zur Verfügung steht.
- Erstellung einer aktuellen Immissionsprognose durch ein Fachbüro.
- Aufnahme von Hinweisen
 - der DB AG, Frankfurt/M.,
 - zum Hochwasserschutz (Landkreis Marburg-Biedenkopf und RP Gießen),
 - des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen,
- Ergänzung der Angaben zum Umgang mit der Lage im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} (Stellungnahmen Landkreis Marburg-Biedenkopf und RP Gießen).

1.3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 21.08.2023 bis einschließlich 29.09.2023 durch öffentliche Auslegung der Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Begründung (Stand: Juli 2023)
- Umweltbericht (inkl. Anlagen) (Stand Juli 2023)
- Planzeichnung (Stand: Juli 2023)

Darüber hinaus waren keine zur Planung beauftragten Fachgutachten erforderlich.

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB waren darüber hinaus die „bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ zusammen mit den o.g. Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen und auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist kein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der Auslegungsdauer erfordert hätte, zutage getreten. Die Frist der Auslegung i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und von § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB von mind. einem Monat/30 Tagen wurde dennoch um eine Woche verlängert, um ausreichend Gelegenheit zur Sichtung der Unterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme zu bieten.

Alle o.g. Planungsbestandteile wurden für den gesamten Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der am 10.08.2023 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

1.3.3 Anpassungen nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Die Aussagen im Kapitel 1.4. – Bodenschutz in der Bauleitplanung werden um eine Untersuchung von Alternativstandorten in der bevölkerungsreichsten Ortsteilen der Gemeinde Lahntal ergänzt.

Weiterhin wurde die Immissionsprognose zur Vervollständigung der Planunterlagen nachrichtlich als Anlage zur Begründung beigelegt.

Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert, eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“²) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“³) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*.⁴

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

³ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁴ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krutzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Untersuchung/ Beurteilung von Flächenreserven im Gemeindegebiet

In ihrer Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat die „Obere Landesplanungsbehörde“ auf Folgendes hingewiesen: „Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *Voranggebieten Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Für den Teil der Planung, der auf ein *VRG Siedlung Bestand* entfällt, entspricht die Planung dem vorgenannten Ziel.“⁵

Zum Nachweis der Erforderlichkeit der Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen im Plangebiet erfolgt eine ergänzende Darstellung der Flächenreserven im Siedlungsbe- reich der Gemeinde. Die zentralen Orte im Grundzentrum Lahntal sind gem. Zuordnung im RPM 2010 die Ortsteile Goßfelden und Sterzhausen. Da es sich vorliegend um einen Standort für eine zentrale Infrastruktureinrichtung handelt, die dort verortet sein sollten, erfolgt lediglich eine Untersuchung von größeren Flächenreserven in diesen beiden zentralen Ortsteilen.



Abbildung 3: Potenzielle „Flächenreserven“ - Sterzhausen

⁵ RP Gießen, Dez. 31 – Obere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 08.12.2022

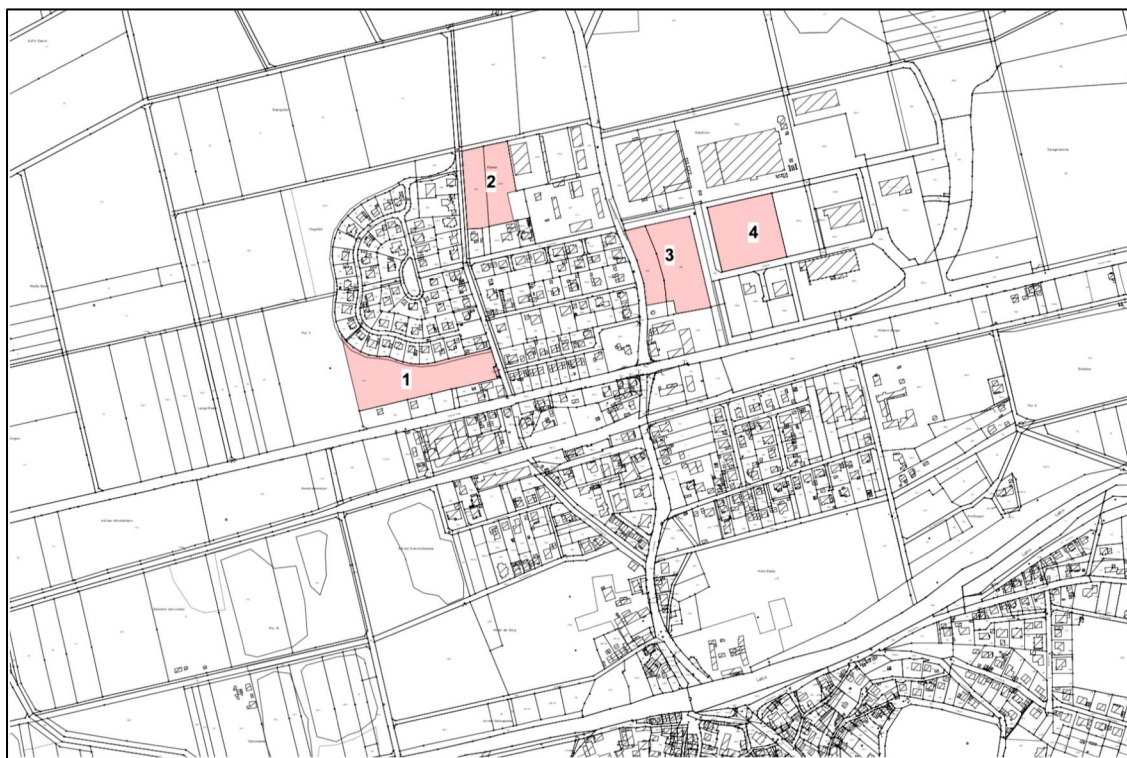


Abbildung 4: Potenzielle „Flächenreserven“ - Goßfelden

In den *Abbildungen 4 und 5* sind potenzielle „Flächenreserven“ dargestellt. Bei der Erhebung wurden insgesamt 12 Bereiche lokalisiert, die ein größeres zusammenhängendes Flächenpotenzial aufweisen und sich im Siedlungszusammenhang oder dessen Rand befinden. Diese wurden auf ihre Geeignetheit untersucht. Die Größe der Grundstücksfläche ist bei der Beurteilung der Flächenreserven für das Projekt ein maßgeblicher Faktor. Für das geplante Bauvorhaben „Multifunktionshalle“ wird für die Errichtung der Dreifeldsporthalle nebst Freianlagen eine Grundstücksfläche von rd. 9.000 – 12.000 m² benötigt.

Table 1: Bewertung Flächenreserven Sterzhäusen / Goßfelden

Fläche Nr.	Nutzung (aktuell)	Eigentum	Größe (ca. m ²)	Beurteilung	geeignet
1	Sterzhäusen: § 35 Landwirtschaft	privat	12.000	Außenbereichsfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung, Erschließung fehlt	nein
2	Sterzhäusen: § 35 Landwirtschaft	privat	6.700	Grundstücksgröße zu klein für Dreifeldsporthalle, Außenbereichsfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung	nein
3	Sterzhäusen: § 34 Landwirtschaft	privat	5.200	Grundstücksgröße zu klein für Dreifeldsporthalle	nein
4	Sterzhäusen: § 34 und § 35 Landwirtschaft	privat Streubesitz	5.200	Grundstücksgröße zu klein für Dreifeldsporthalle, tlw. Außenbereichsfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung	nein
5	Sterzhäusen: § 34 Landwirtschaft	privat	6.600	Grundstücksgröße zu klein für Dreifeldsporthalle, Erschließung fehlt	nein
6	Sterzhäusen: § 34 Landwirtschaft	privat	4.200	Grundstücksgröße zu klein für Dreifeldsporthalle	nein

7	Sterzhausen: § 35 Landwirtschaft	Streubesitz	10.000	Außenbereichsfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung, nicht im Eigentum der Gemeinde	nein
8	Sterzhausen: § 34 Gartengrundstücke	Streubesitz	4.200	Grundstücksgröße zu klein für Dreifeldsporthalle	nein
1	Goßfelden: § 30 – Grün / Gewässer	Gemeinde	12.200	Festsetzung widerspricht baulicher Nutzung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	nein
2	Goßfelden: § 34 Landwirtschaft	privat	9.200	keine Verkaufsbereitschaft, ungeeignete Erschließungssituation	nein
3	Goßfelden: § 30 – MI / Grünfläche Landwirtschaft	privat	11.600	Festsetzung widerspricht baulicher Nutzung (vorwiegend Festsetzung als Grünfläche, LSW)	nein
4	Goßfelden: § 30 - GE	privat	9.500	Gewerblicher Nutzung vorbehalten, Lage inmitten des GE/GI-Standorts ungeeignet für öffentliche Nutzung	nein

Die *Tabelle 1* fasst die Ergebnisse der Bewertung der Flächenreserven stichwortartig zusammen.

Die Übersicht veranschaulicht, dass es sich bei den ermittelten Flächenreserven in Lahntal vorrangig um aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs bzw. an dessen Rändern handelt. Ein Großteil der Innenbereichsflächen ist jedoch für die geplante Errichtung einer Dreifeldsporthalle zu gering dimensioniert. Andere Grundstücksflächen sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen bzw. planungsrechtlich als Grün- bzw. Ausgleichsflächen gebunden. Eigentumsrechtlich ist lediglich eine Fläche in der Verfügungsgewalt der Kommune (Ausgleichsfläche – Bebauungsplan „Grüner Weg“).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass eine sinnvolle, verfügbare Standortalternative aus gemeindlicher Sicht nicht aufgezeigt werden kann.

Begründung:

Durch die Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen und somit die o.g. Aspekte berührt.

Beim Plangebiet handelt es sich vorwiegend um eine landwirtschaftliche Fläche, die nördlich durch die Siegener Straße (B 62) nordöstlich vom Gewerbegebiet „Hinterm Biegen“ und südlich von der Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe begrenzt wird. Somit besteht bereits eine Prägung durch Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Agrarstrukturell stellt die Ackerfläche eine landwirtschaftliche „Restfläche“ in Insellage dar. Aufgrund dieser Lage innerhalb des Siedlungsgefüges besitzt sie ungünstige Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Die Erschließungssituation an der Siegener Straße ist als ungünstig zu bezeichnen, weiterhin ist die Größe des Ackerschlags vergleichsweise gering und die Fläche besitzt keinen Kontakt zu anderen landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen.

Nach dem *Bodenviewer Hessen* werden die Flächen hinsichtlich der *bodenfunktionalen Gesamtbewertung* als *mittel* eingestuft, wobei *Feldkapazität*, *Standorttypisierung* und *Nitratrückhaltevermögen* mit *mittel* bzw. *gering* und das *Ertragspotential* mit *mittel bis hoch* angegeben werden.

Gleichzeitig liegt die Fläche inmitten der Hauptverkehrsbänder in West-Ost-Achse (B 62 und Bahnstrecke Erndtebrück-Cölbe) sowie an der Schnittstelle zur Bundesstraße

B 252 neu, die in Sichtweite am Plangebiet vorbeiführt. Daher besitzt das Plangebiet eine besondere Attraktivität für Einrichtungen, die auf eine zentrale unmittelbare Anbindung an das Gemeindegebiet sowie überörtliche Verkehrsachsen angewiesen sind.

Die Gemeinde Lahntal hat im Rahmen ihrer Standortüberlegungen für die Sportstättenplanung untersucht, inwiefern an den beiden vorhandenen Hallenstandorten eine zukunftsfähige Entwicklung umgesetzt werden kann. Dabei ist eine Erweiterung des vorhandenen Angebots an Hallenflächen und Belegungszeiten erforderlich, um die unterschiedlichen Anforderungen aus Schul- und Vereinssport gerecht zu werden. Weiterhin besteht auch ein zusätzlicher Flächenbedarf für größere Veranstaltungen (z.B. für Veranstaltungen im Bereich Kultur, Konferenz, Tagungen).

Die vorhandenen Sportstätten erfüllen die Anforderungen an solche Veranstaltungen nicht und sind z.B. nicht für den Turniersport mit Zuschauerbeteiligung geeignet. Da die vorhandenen Sportstätten innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen, bestehen zum einen nicht die räumlichen Voraussetzungen für eine signifikante Vergrößerung der Gebäude. Zudem befinden sich die Standorte inmitten von wohnbaulich genutzten Siedlungszusammenhängen. Eine zentrale Mehrfeldhalle, die auch für Veranstaltungen genutzt werden kann, sollte aufgrund der damit verbundenen (zusätzlichen) Immissionen durch Besucherverkehre und Veranstaltungen nicht innerhalb sensibler Nutzungszusammenhänge liegen.

Innerhalb des Gemeindegebiets sind keine Alternativflächen in der erforderlichen Größenordnung und mit entsprechender Infrastruktur vorhanden, auf die die Kommune Zugriff hat. Insofern ist eine Maßnahme zur Innenentwicklung nicht möglich. Auch durch eine Wiedernutzbarmachung von Flächen kann die notwendige Bebauung nicht umgesetzt werden.

In Anbetracht der besonderen Standorteignung, der Flächenverfügbarkeit und der baulichen Vorprägung des Plangebiets bietet die Fläche die besten Voraussetzungen für die Errichtung einer „Multifunktionssporthalle“ an zentraler Stelle im Gemeindegebiet. Daher bewertet die Gemeinde Lahntal die Überplanung dieser vergleichsweise kleinen und durch die benachbart bestehende Bebauung und Verkehrsinfrastruktur bereits vorbelasteten Fläche als erforderlich und hinnehmbar.

2 Vorhabenbeschreibung



Abbildung 5: Multifunktionssporthalle Wettbewerbsbeitrag Visualisierung (Kissler Effgen +Partner Architekten, Wiesbaden – Stand 9.2022)

Die Gemeinde Lahntal plant u.a. die Errichtung einer Mehrfeldsporthalle, die als 3-Feld-Halle konzipiert ist (Hallenfläche mind. 27 x 45 m). Weiterhin soll die Halle eine Zuschauertribüne erhalten und dadurch für den Turniersport geeignet sein.

Die Sporthalle soll multifunktional als Veranstaltungshalle genutzt werden und u.a. Raum für kulturelle Veranstaltungen, lokale Messen und Feste bieten. Entsprechend sind Bereiche für gastronomische Angebote und Serviceeinrichtungen erforderlich. Aufgrund der Nutzungskonzeption sind hinreichend Stellplatzflächen für Fahrzeuge im Plangebiet vorzuhalten.

In Ergänzung zu der kommunalen Einrichtung soll die östliche Grundstücksfläche einer privaten Nutzung zugeführt werden und als zusätzliches Flächenangebot für die geplante Tankstelle zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch kann eine sinnvolle Ergänzung des Dienstleistungs- und Mobilitätsangebots des Tankstellenbetreibers geschaffen werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

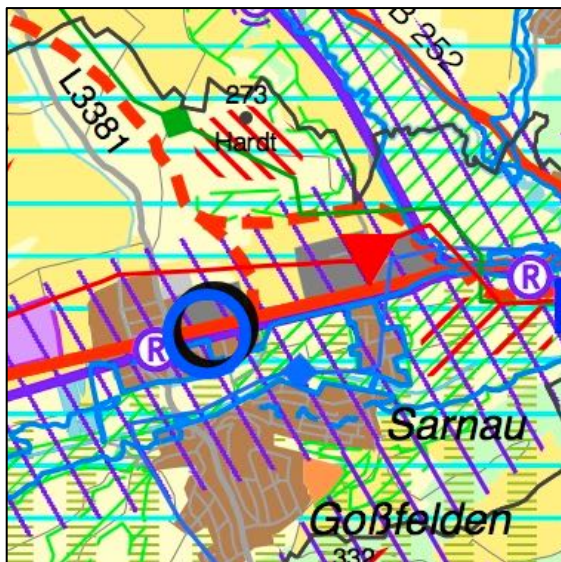


Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Gemeinde Lahntal ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraum „Ländlicher Raum“ eingestuft mit Sterzhäusern und Goßfelden als *zentrale Ortsteile*:

„Der **ländliche Raum** muss als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum unter Wahrung seiner Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden.“⁶

„In dem **zentralen Ortsteil des Grundzentrums** ist die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten.“⁷

„Der Grundversorgungsbereich entspricht dem Gemeindegebiet. Der zentrale Ortsteil ist in der Regel Standort der Einrichtungen für die tägliche, haushaltsnahe Grundversorgung. Die bauliche und auch die gewerbliche Entwicklung soll daher auf den zentralen Ortsteil konzentriert und damit dieser Ortsteil gefördert werden.“⁸

„Der **zentrale Ortsteil** der Gemeinde ist als Schwerpunkt der Versorgung und Infrastruktur in seiner Funktion und zentralörtlichen Einstufung zu sichern. Er ist als Verknüpfungspunkt im überregionalen, regionalen und lokalen Bildungs-, Versorgungs- und Verkehrssystem bedarfsgerecht zu entwickeln.“⁹

Insofern ist die Entwicklung dieser zentralen Infrastruktureinrichtung im Ortsteil Goßfelden folgerichtig und entspricht diesen Vorgaben des Regionalplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der B 62 sowie der Bahnlinie Kreuztal – Cölbe. Er befindet sich nördlich des *Vorranggebiets Siedlung Bestand* und südlich des *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand*. Die Fläche ist mit ca. 1,2 ha als **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft** und ca. 0,2 ha als **Vorranggebiet Siedlung Bestand** dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der B 62 sowie der Bahnlinie Kreuztal – Cölbe. Er befindet sich nördlich des *Vorranggebiets Siedlung Bestand* und südlich des *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand*. Die Fläche ist mit ca. 1,2 ha als **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft** und ca. 0,2 ha als **Vorranggebiet Siedlung Bestand** dargestellt.

Angesichts der geringfügigen Ausdehnung des Plangebiets kann auch nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*¹⁰ und *Raumbeeinflussend*¹¹ nicht erfüllt sind.

⁶ aus RPM 2010: 4.1-5 (G)

⁷ aus RPM 2010: 4.3-14 (Z)

⁸ aus RPM 2010: 4.3-14 bis 4.3-16

⁹ aus RPM 2010: 4.3-2 (Z)

¹⁰ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

¹¹ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter

Darüber hinaus wird die Fläche auch von einem "Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz" sowie einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überdeckt.

*"Die **"Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz"** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden."*¹²

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III B eines Schutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Marburg. Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind in der Schutzgebietsverordnung aufgeführt und zu beachten (veröff. im StAnz. 27/1971 S. 1099).

*„In den **„Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“*¹³

Aufgrund der Lage im überwiegenden Lee des Siedlungskörpers Goßfeldens im Westen, der Breite des Lahntals von über 1 km sowie der nördlich und südlich der Fläche verlaufenden Kaltluftabflusslinien (die vorhandene Bebauung, in welche das Plangebiet eingebettet ist, wirkt hier bereits als Abflusshindernis)¹⁴ sind Beeinträchtigungen nicht feststellbar. Darüber hinaus werden im Plangebiet keine Vorhaben verwirklicht, die lufthygienisch bedenkliche Stoffe emittieren.

Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

¹² aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

¹³ aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

¹⁴ Grundlagen: „Klimaökologische Auswirkungen für die Gewerbeentwicklung im Bereich „Spiegelshecke“ in Goßfelden“ (Gutachterlichen Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung. - GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Stand 23.11.2017)

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

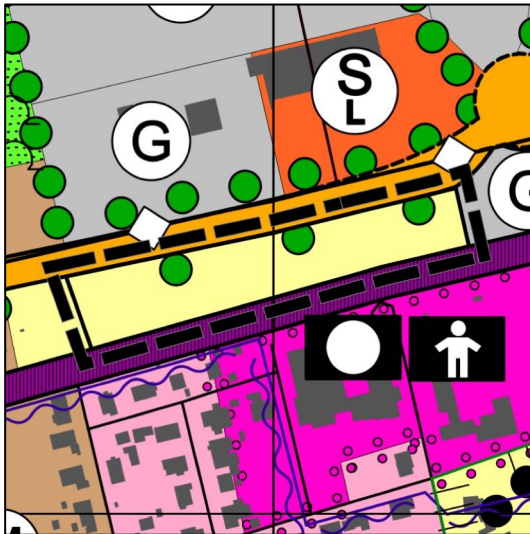


Abbildung 7: Flächennutzungsplan - vor der Änderung

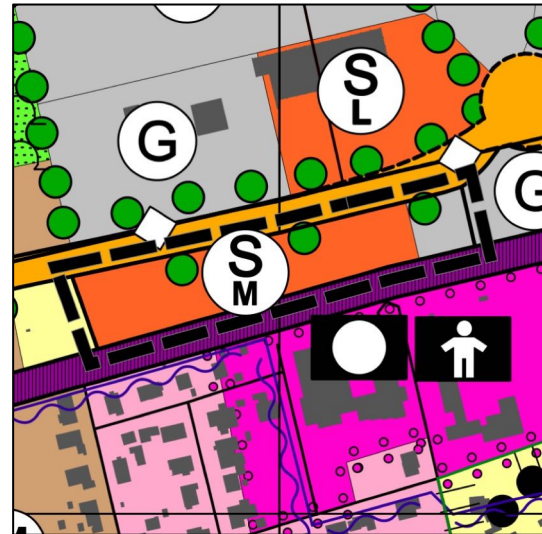


Abbildung 8: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Daher ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 "Hinterm Biegen/Sporthalle" auch die vorliegende Teiländerung des FNP in diesem Bereich erforderlich.

Nach der Änderung wird das Plangebiet als „Sonderbaufläche“ (S) und im östlichen Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt, die Gehölze entlang der Bundesstraße sind zu erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 21 i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

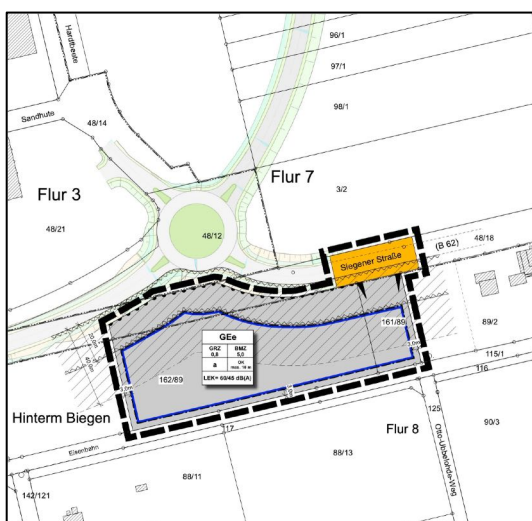


Abbildung 9: B-Plan Nr. 20 „Hinterm Biegen“

Das Plangebiet liegt südlich der Gewerbestandorte „Sandhute“ im Westen, dem kürzlich zur Rechtskraft gebrachten Bereich „Spiegelshecke“ und dem Gewerbe-/Industriestandort „Hardtwiesen“ bzw. „Vor der Aue“ im Osten. Diese o.g. nördlich der B 62 in einem durchgängigen Band aneinander gereihten Gewerbestandorte wurden sukzessive über mehrere Bebauungspläne entwickelt. Die Bebauungspläne setzen hinsichtlich der Dichtewerte überwiegend eine GRZ von 0,8 sowie eine BMZ von 8,0 bis 10,0 fest. Die Gebäudehöhen werden überwiegend bei 11 m begrenzt, lediglich im Bereich „Spiegelshecke“ werden diese auf 15 m bzw. 40 m angehoben.

Im Osten schließt unmittelbar an das Plangebiet der Geltungsbereich des im Jahre 2020 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplan Nr. 20 „Hinterm Biegen“ an. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird dieses Plangebiet als "eingeschränktes

Gewerbegebiet" (GEE) als Sonderform des § 8 BauNVO festgesetzt. Hier wird durch einen regional tätigen Investor künftig eine Tankstelle errichtet und betrieben.

3.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

3.4.1 Denkmalschutz

Südlich des Plangebiets befindet sich in rund 300 m Entfernung -innerhalb der Lahnaue zwischen den Ortsteilen Sarnau und Goßfelden- das denkmalgeschützte Otto-Ubbelohde-Haus.

Unter Beachtung einer Höhenbeschränkung der Gebäude im Plangebiet und angesichts des dominierenden Gewerbebandes zwischen Goßfelden und Sarnau sowie der südlich angrenzenden großvolumigen Baukörper (Schule, Kindergarten) sind Beeinträchtigungen aus der aktuellen Planung nicht feststellbar.

3.4.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B im Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Marburg. Die Schutzgebietsverordnung (veröff. im StAnz. 27/1971 S. 1099) ist einzuhalten, eine Abwasserversenkung, die Deponierung wassergefährdender Stoffe, Treibstoff-/ Ölleitungen sowie die Anlage wassergefährlicher Betriebe ist nicht zulässig.

3.4.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der breiten Lahnaue. Durch den rezenten Ausbauzustand des Hauptgewässers ist es aber vom Gewässerregime abgetrennt, das Überschwemmungsgebiet auf Basis HQ₁₀₀ erreicht die Plangebietslage nicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat das Dezernat 41.2 -Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz- des Regierungspräsidiums Gießen auf folgendes hingewiesen:

"Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die vorgesehene Fläche liegt jedoch in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs.1 WHG. Es handelt sich um ein Gebiet, das bei extremen Hochwasser (HOExtrem) der Lahn überschwemmt werden kann. Die Abgrenzung der Überflutungsfläche kann dem Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Lahn entnommen werden. Die Hochwasserrisikomanagementpläne sind öffentlich auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter dem Link <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement> einsehbar.

Da die im HWRMP ausgewiesene Fläche nicht nach § 76 Abs. 2 WHG als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bzw. nach § 76 Abs. 3 WHG als vorläufig gesichert gilt, bestimmt sich ihr Schutz nach den §§ 77 und 78 b WHG.

Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Nach § 78 b Abs. 1 WHG ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des

Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Zudem müssen die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die konkreten Hochwassergefahren für bauliche Nutzungen im Plangebiet sind zu ermitteln und zu beschreiben. Falls erforderlich sind Tabuzonen für die bauliche Nutzung zu ermitteln, insbesondere bei Gefährdung von Leib und Leben wegen kurzer Vorwarnzeit bzw. bei besonders sensiblen Nutzungen, drohendem Ausfall wichtiger Gemeinwohl-funktionen und dergleichen. Generell ist eine Optimierung unter Berücksichtigung von Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit (Eigenvorsorge Bauherren), ggf. mit Festsetzungen z.B. nach § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB zu prüfen."

Das Architekturbüro hat diese Umstände derart berücksichtigt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) entsprechend oberhalb des Bemessungswasserstands liegt:

"Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet (HQ extrem). Der Bemessungswasserstand liegt bei +200,21m ü.NN.

Gem. den Abdichtungsrichtlinien der DIN wird die erste Abdichtungsebene (=OK Bodenplatte) 50cm über dem Bemessungswasserstand angeordnet. Die so entstehende OKFFB EG liegt auf 200.86m ü.NN." (Angabe: Kissler Effgen + Partner, Architekten BDA, Partnerschaftsgesellschaft mbB, Wiesbaden, 01.06.2023)

3.4.4 Klimaschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (vgl. Kap. 3.1 „Regionalplan Mittelhessen (RPM)“).

3.4.5 Immissionsschutz

Das angrenzende Gewerbegebiet wurde hinsichtlich möglicher Lärmemissionen bereits i.R. der Bauleitplanung zum nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriestandort „Spiegelshecke“ (Bebauungsplan Nr. 19 „Spiegelshecke“) berücksichtigt: Das hierfür erstellte Immissionsgutachten¹⁵ stellt für die Plangebietsfläche zulässige Emissionskontingente fest, die mischgebietstypischen Emissionen entsprechen.

Dem wurde durch die Ausweisung eines „eingeschränkten Gewerbegebiets“ (GEE) bereits gefolgt: Prägendes Wesensmerkmal dieses Gebietstypus ist die Beschränkung auf *"das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe"*. Insofern erfolgt im Hinblick auf das Störpotenzial eine Gleichstellung mit einem „Mischgebiet“ (MI).

Nun wurde aktuell eine Überprüfung der Emissionen durchgeführt¹⁶ - diese ergab, dass die Emissionskontingente nach DIN 45691 im Erweiterungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebiets leicht angehoben werden können, was i.R. von Festsetzungen berücksichtigt wird.

Für das Sondergebiet zeigt die Prognose, dass die vorgesehenen Nutzungen möglich sind - der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, wenn konkrete Planungen vorliegen.

¹⁵ Immissionsgutachten Nr. 1732 „Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet "Spiegelshecke" der Gemeinde Lahntal, Schalltechnische Untersuchung“ - Winfried Steinert, Ing. grad., Büro für Schallschutz, Solms.

¹⁶ Immissionsgutachten Nr. 5340 „Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines „Sondergebiets Multifunktionshalle“ Schallimmissionsprognose“ – A. Pfeifer, Ehringshausen, 14.06.2023

4 Umweltprüfung

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ergänzt. Zum jetzigen Zeitpunkt wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 21 „Hinterm Biegen / Sporthalle“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen wesentlich höheren Detaillierungsgrad auf.

5 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

5.1 Hinweise DB AG, Frankfurt/M.

Auszug aus der Stellungnahme vom 07. Dezember 2022

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Zur Vermeidung von Bahnbetriebsgefährdungen sowie zur Sicherheit der auf dem angrenzenden Grundstück verkehrender Personen und beweglicher Sachen ist die Aufnahme unserer Bedingungen/Auflagen und Hinweise in die Begründung/textlichen Festsetzungen unerlässlich.

Bahnquerung

Laut beigefügten Unterlagen ist die Querung der o.g. Strecke vorgesehen.

Einen Bahnübergang (BU)-Neubau lehnen wir aus Sicherheitsgründen ab, da trotz Schranken ein Überschreiten des Gleises durch Kinder/Jugendliche bei Zugfahrten nicht ausgeschlossen werden kann.

Wir stimmen jedoch der Variante zu, ein Brückenbauwerk zu errichten. Die Einhaltung des Lichtraumprofils gern. Ril. 800 ist hierbei zu gewährleisten.

Im Vorfeld ist der Abschluss einer Vereinbarung nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz (EkrG) zwischen der Gemeinde und der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH erforderlich.

Die entsprechenden Details bzw. weiteren Planungen sind mit DB RegioNetz Infrastruktur GmbH abzustimmen. Die Planunterlagen und die Beschreibung müssen daher entsprechend angepasst (Ablehnung BU) werden.

Einfriedung

Das Grundstück muss auf der gesamten Länge einen Zaun (Höhe min. 1,80m) erhalten.

Auf der südlichen Seite der Bahnanlagen ist ebenfalls ein Zaun mit min. 1,80 m Höhe vorzusehen, um ein Überschreiten des Gleises durch Kinder/ Jugendliche wirksam zu verhindern. Die Länge des Zaunes legen wir vor Ort gemeinsam fest.

Die Fläche ist (im "offenen" Bereich) zur Bahnseite hin einzufrieden. Die Einfriedung ist vorn Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Signalanlagen

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Signalanlagen, für die Sichtflächen erforderlich sind. Bei den weiteren Planungen (von Kreuzungsbauwerken) ist dies zu berücksichtigen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Kabel, Leitungen

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit T ÜV -Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin, dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Im Grenzbereich zum Bahngelände dürfen keine schnellwachsenden Gehölze und Bäume mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebes oder die Oberleitungsanlagen beeinträchtigen können. Die Sicht auf Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

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. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungen/Rammarbeiten durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der RegioNetz Infrastruktur GmbH abzustimmen und zu vereinbaren.

Betreten von Bahngelände

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung (bzw. eine Renovierung) im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei der RegioNetz Infrastruktur GmbH rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der RegioNetz Infrastruktur GmbH betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Es obliegt dem Bauherrn, 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.

5.2 Hinweise FD Wasser- / Bodenschutz - Landkreis Marburg-Biedenkopf

Auszug aus der Stellungnahme vom 8. Dezember 2022

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Die beplanten Flächen befindet sich jedoch im Hochwasserrisikogebiet „HQ Extrem“ der Lahn. Daher wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Hinweise hierzu können der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter dem nachfolgenden Link entnommen werden:

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

5.3 Hinweise Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen – RP Darmstadt

Auszug aus der Stellungnahme vom 30. November 2022

Das Gelände befindet sich in einem Bereich, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zur eigenen Sicherheit sollte bescheinigt werden, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen bittet nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (.shp) bzw. im Cad-Format (*.dxf, *.dwg).*

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich dem Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.