

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

1. Verfahrensblock: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.	
§ 3 (1) BauGB	vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021
§ 4 (1) BauGB	vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

Verfahrensübersicht	Anzahl
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.10.2021	
Nach § 4 (1) BauGB beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	38
Eingegangene Stellungnahmen:	
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	37
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	1
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	19
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	19

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

Träger öffentlicher Belange:		Stellungnahme:
1.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Gießen	18.11.2021
2.	EAM Netz GmbH, Gladenbach	10.11.2021
3.	Hessen Mobil, Dillenburg	10.12.2021
4.	Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M.	02.11.2021
5.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Naturschutz	14.12.2021
6.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Wasser- und Bodenschutz	14.12.2021
7.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr	14.12.2021
8.	NABU-Ortsgruppe Lahntal e.V.	23.11.2021
9.	Regierungspräsidium Gießen - Obere Landesplanungsbehörde	09.12.2021
10.	Regierungspräsidium Gießen - Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	09.12.2021
11.	Regierungspräsidium Gießen - Kommunales Abwasser, Gewässergüte	09.12.2021
12.	Regierungspräsidium Gießen - Altlasten, Bodenschutz	09.12.2021
13.	Regierungspräsidium Gießen - Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen	09.12.2021
14.	Regierungspräsidium Gießen - Immissionsschutz II	09.12.2021
15.	Regierungspräsidium Gießen - Obere Naturschutzbehörde	09.12.2021

Träger öffentlicher Belange:		Stellungnahme:
16.	Regierungspräsidium Gießen - Bauleitplanung	09.12.2021
17.	Verband Hessischer Fischer e.V.	29.11.2021
18.	Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen	08.12.2021

Öffentlichkeit:		Stellungnahme:
1.	TSV Caldern e.V., Lahntal	08.12.2021

Von: Ines.Hartz@telekom.de
Betreff: AW: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „WOHNEN AN DER LAHNAUE“
Datum: 18. November 2021 um 14:16
An: info@grosshausmann.de

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 entlang und innerhalb des Plangebietes hochwertige Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, sowie eine oberirdische Telekommunikationslinie (Versorgung des Sporterheims), die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

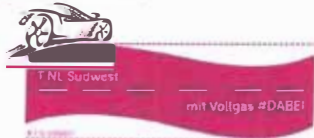
Für die geplanten Neubauten werden voraussichtlich auch neue Hausanschlüsse erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eventuell baulichen Veränderungen ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.

Wir bitten, uns bei dem weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Ines Hartz

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Ines Hartz
PT124 BB2-5
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
+49 641 963-7070 (Tel.) +49 641 963-7004 (Fax)
E-Mail: Ines.Hartz@telekom.de
www.telekom.de



**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

§ 4 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Gießen, vom: 18.11.2021

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt.

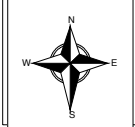
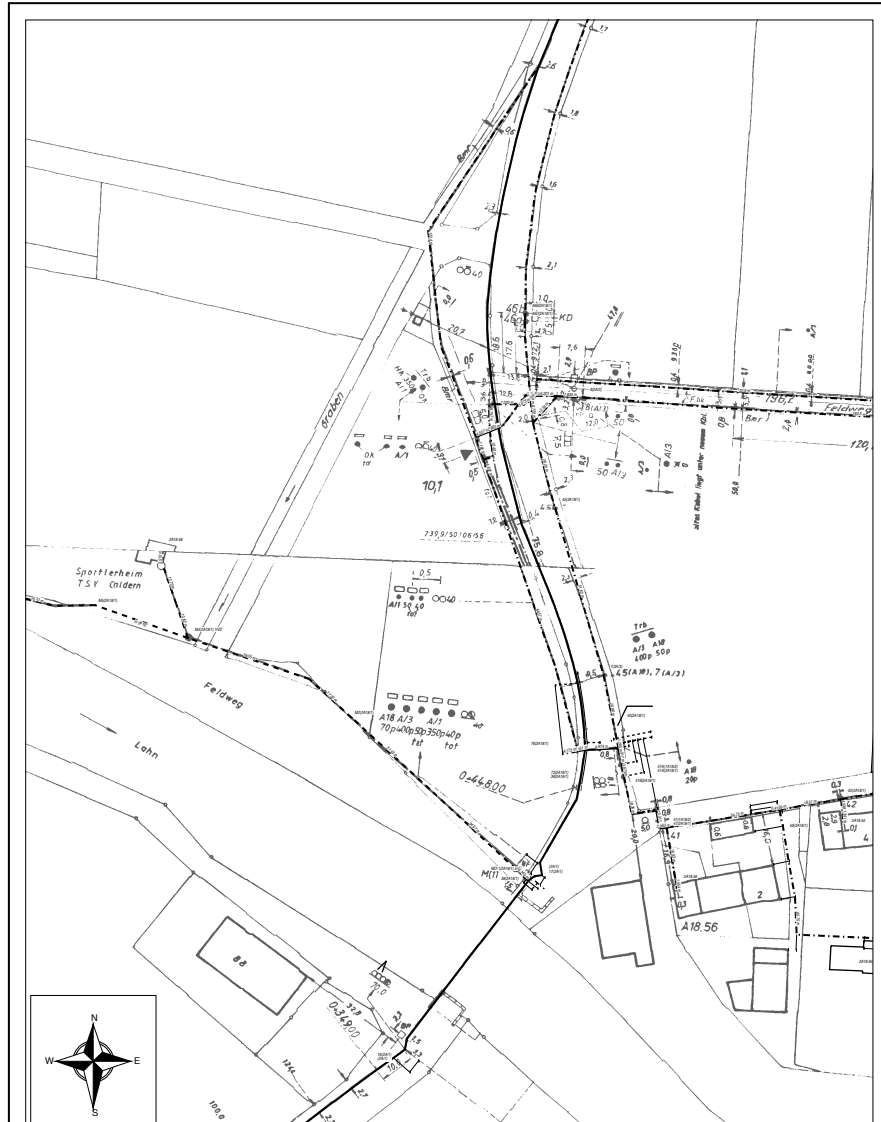
Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.

Die Leitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und die Pflanzvorgaben innerhalb des Leitungsschutzstreifens im Verkehrsgrün wurden auf die Herstellung einer kräuterreichen Grünfläche begrenzt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Gießen, vom: 18.11.2021

Änderungen/Bemerkungen



ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		Wohnen an der Lahnaue OT Caldern		
PTI	Fulda				
ONB	Lahntal	AsB	2		
Bemerkung:	VsB		Sicht	Lageplan	
	Name		Ines Hartz/PTI 24#11.04.20	Maßstab	1:1000
	Datum		18.11.2021	Blatt	1

.....

EAM Netz GmbH | Sinkershäuser Weg 1 | 35075 Gladenbach

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

10. November 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“
Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wohnen an der
Lahnaue“
Ihre Anfrage per Brief vom 26.10.2021
Unser Zeichen: PAP 21-19192 Caldern BPL/FNP Lahnaue**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf oben genanntes Schreiben.

Grundsätzlich gibt es zur geplanten Aufstellung/Änderung des Flächennutzungsplan / des Bebauungsplan Nr.11 „Wohnen an der Lahnaue“ keine Einwände. Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Ortsnetz über bereits vorhandene bzw. noch zu verlegende Versorgungsleitungen.

Beiliegend erhalten Sie unsere aktuellen Bestands-/ Übersichtspläne mit eingezeichneten Anlagen. Wir bitten um Übernahme des Bestandes in Ihre Planunterlagen.

Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr und sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Bitte weisen Sie insbesondere die von Ihnen beauftragten Unternehmen auf diese Tatsache hin.

Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden.

Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.

EAM Netz GmbH
Sinkershäuser Weg 1
35075 Gladenbach
www.EAM-Netz.de

**Netzregion
Dillenburg-Biedenkopf**
Thomas Brück
Tel. 06462 92592-5610
Fax 06462 92592-4175
Thomas.Brueck@EAM-Netz.de

Vorsitzende des
Aufsichtsrats:
Kirsten Fründt

Geschäftsführer:
Jörg Hartmann
Andreas Wirtz

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 025 225 52120

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

Datenschutzhinweis:
www.EAM-Netz.de/
Datenschutzinformation



**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021
§ 4 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach,
vom: 10.11.2021**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.

Die Leitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und die Pflanzvorgaben innerhalb des Leitungsschutzstreifens im Verkehrsgrün wurden auf die Herstellung einer kräuterreichen Grünfläche begrenzt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Das Merkblatt 'Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH' in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.

Wir bitten um weitere Beteiligung bei Ihren Planungen.

Bitte beachten Sie:

- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße
In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt
- Der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten
- Die Suchschlitze sind durch Handschachtung gefordert.

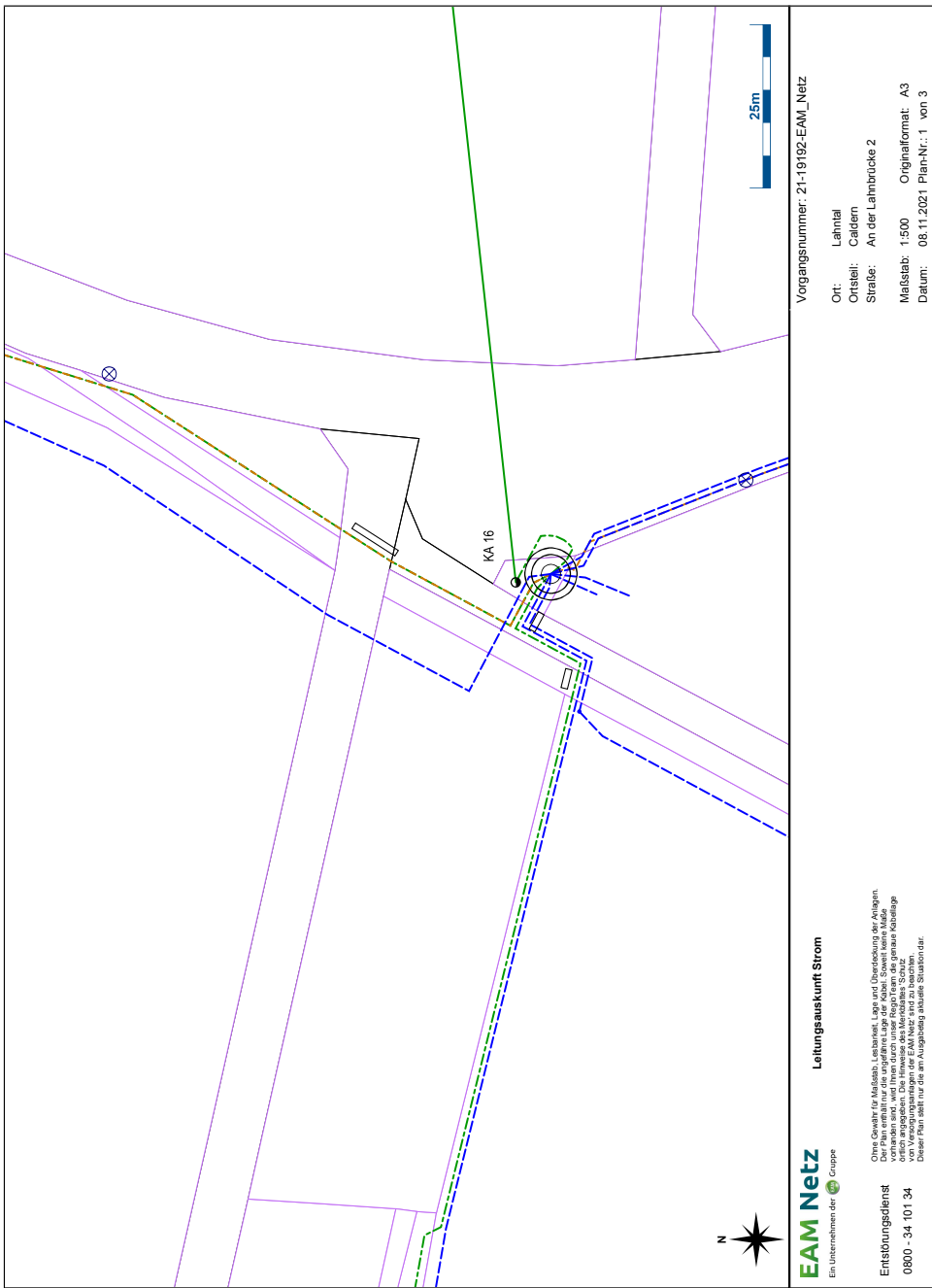
Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen


Heiner

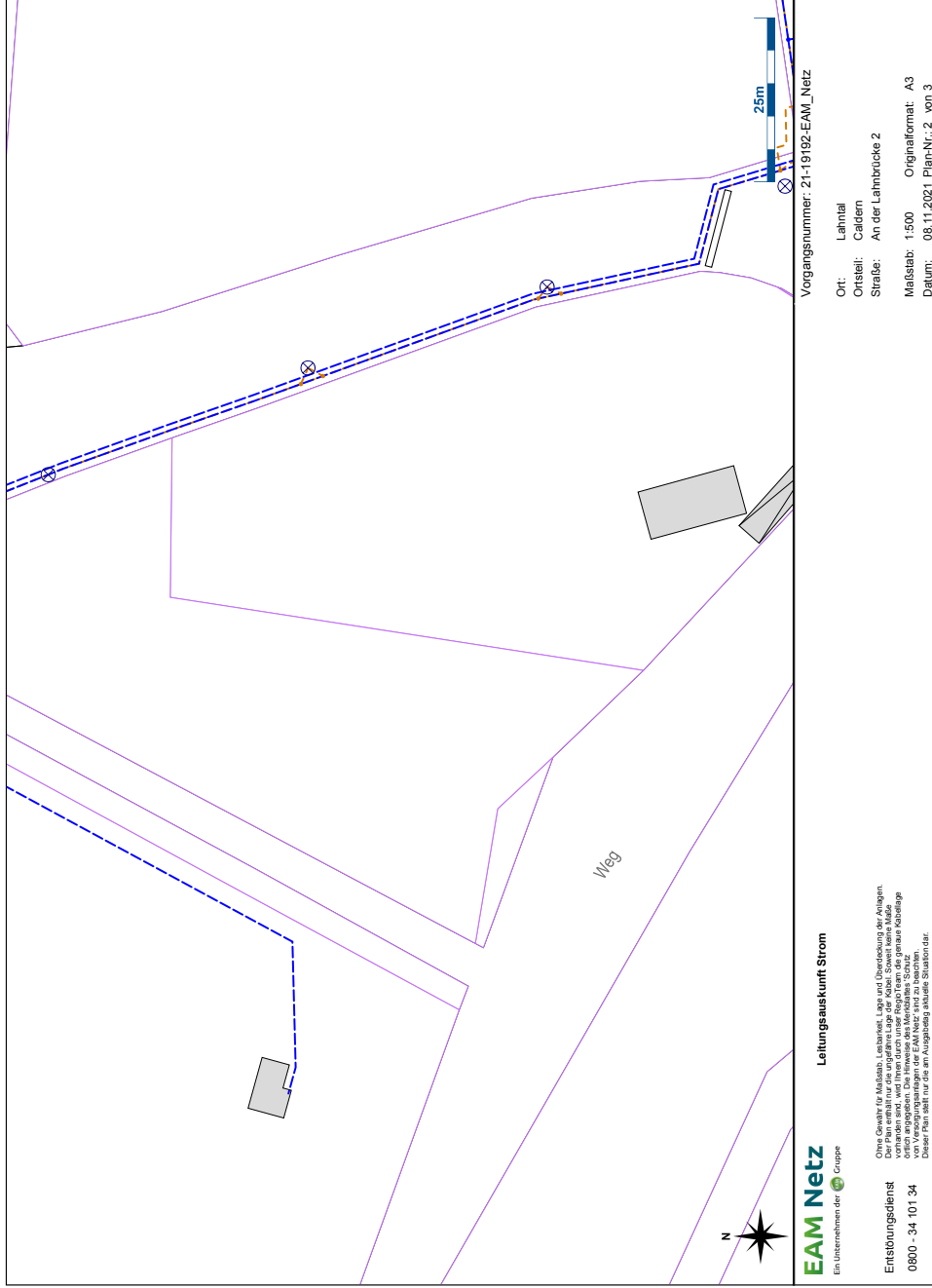

Brück





Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach,
vom: 10.11.2021

Änderungen/Bemerkungen



EAM Netz
 Ein Unternehmen der E.ON Gruppe

Leitungsauskuft Strom

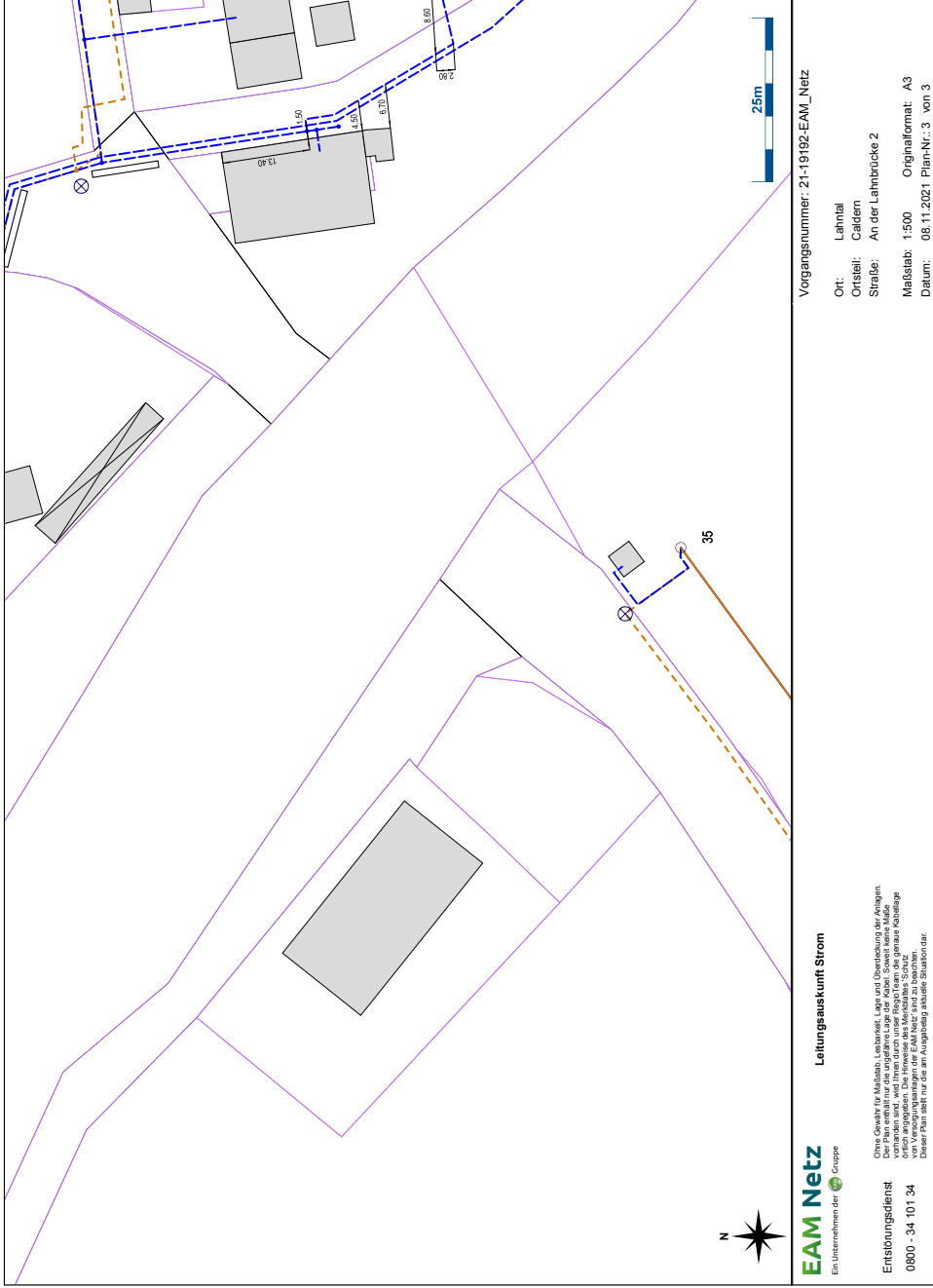
Ohne Gewähr für Maßstab, Lesartweise, Lage und Übereinkung der Anlagen.
 vorhanden sind, wird Ihnen durch unsere Regio-EAM die genaue Nachlage
 vom Versorgungsunternehmen der EAM Netz, und zu beschreiben.
 Dieser Plan stellt nur die am Ausgabebestand aktuelle Situation dar.

Erfolgswegdienst
 0800 - 34 101 34

Vorgangsnummer: 21-19192-EAM_Netz
 Ort: Lehnthal
 Ortsteil: Caldern
 Straße: An der Lahnbrücke 2
 Maßstab: 1:500 Originalformat: A3
 Datum: 08.11.2021 Plan-Nr.: 2 von 3

Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach,
 vom: 10.11.2021

Änderungen/Bemerkungen



Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach,
vom: 10.11.2021

Änderungen/Bemerkungen



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c 2

Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
Fax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

Datum 10. Dezember 2021

L 3092, Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ [Entwurf 09/2021]

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 26.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll nördlich von Caldern ein Sondergebiet ausgewiesen werden, um eine seniorengerechte Wohnanlage am Standort eines ehemaligen Altreifenlagers vorzubereiten.

Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist wie bisher über die Zufahrt im Norden des Geltungsbereichs an die L 3092 vorgesehen. Aus den vorgelegten Unterlagen geht das infolge des Bebauungsplans zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht hervor.

Zum Entwurf des Bebauungsplans sind deshalb noch Aussagen zu treffen, mit welchem Verkehrsaufkommen künftig zu rechnen ist.

Sollten infolge der Bauleitplanung Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 3092 nötig werden, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke der L 3092 gilt gem. § 23 HStrG ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

1

2

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

§ 4 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Hessen Mobil, Dillenburg,
vom: 10.12.2021**

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nach dem aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan zum Projekt ist mit rd. 25 Mitarbeitern je nach Erfordernis zu rechnen. Bei einem angenommenen 3-Schicht-Betrieb ergeben sich hier täglich rd. 150 Fahrten. Hinsichtlich der Wohneinheiten ist mit max. 70 zu rechnen, so dass bei einer Fahrt pro Tag rd. 140 Fahrten angenommen werden können - insgesamt ist demnach von nicht mehr als max. rd. 300 Fahrten über den Tag verteilt auszugehen. Demnach ist hier keine erhebliche Zunahme des Verkehrs feststellbar.

zu 2: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

Die innerhalb der Bauverbotszone dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Stellplätze entsprechen den Darstellungen des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ oder führen zu keiner Verschlechterung gegenüber dem Bestand. Deshalb kann ich im vorliegenden Einzelfall einer Unterschreitung der Bauverbotszone gem. § 23 (8) HStrG zustimmen.

Zu genehmigungs- und anzeigespflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

Eigene Straßenplanungen

Der Bebauungsplan stellt die Radwegeplanung von Hessen Mobil nach dem aktuellen Stand dar. Es ergibt sich hierdurch jedoch die Frage, ob der 5m breite Streifen mit der Maßnahmennummer 1, der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gedacht ist, uns weiterhin zur Kompensation zur Verfügung steht.

3

Verkehrssicherheit

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3052 führen.

2

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3092 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

2

Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.

■■■■■■■■■■

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der angesprochene Grünstreifen steht bei den aktuellen Festsetzungen nicht als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Dieser war auch bereits im Ursprungsbebauungsplan als Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt - insofern stand die Fläche auch vor der aktuellen Änderung nicht als Ausgleichsfläche für Maßnahmen von Hessen Mobil zur Verfügung.



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

02. November 2021
Dr.W / de

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen an der Lahnaue“**

**hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB
Ihr Schreiben vom 26.10.2021**

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.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

§ 4 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M., vom: 02.11.2021	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.

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

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)

LANDKREIS



MARBURG
BIEDENKOPF

• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Fachbereich: Recht und Kommunalaufsicht
 Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
 Träger öffentlicher Belange
 Ansprechpartnerin: Herr Bleich-Polkowa
 Zimmer: 218 a
 Telefon: 06421 405-1433
 Fax: 06421 405-1650
 Vermittlung: 06421 405-0
 E-Mail: PolkowaM@marburg-biedenkopf.de
 Unser Zeichen: PD 30.2 - 106/17/022/21-0066
 (bitte bei Antwort angeben)

14.12.2021

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Lahnaue" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

• Ihr Schreiben vom 26.10.2021

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 Planung. Anmerkungen und Hinweise werden insoweit nicht vorgebracht.

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

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch den **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Der **Fachdienst Bauen** macht weder Anmerkungen noch Bedenken geltend.

Die weiteren Fachdienste äußern sich zu diesem Verfahren wie folgt:

Naturschutz

Gegen die Planung bestehen bei Beachtung der folgenden Punkte keine Bedenken aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht.

Eingriffsminimierung

- **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.: 191 BLZ: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

§ 4 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Landkreis Marburg-Biedenkopf,
vom: 14.12.2021**

Änderungen/Bemerkungen

Die vorhandenen Gehölze zum Sportplatz, zur Lahn im Süden und zur Landesstraße hin (M1 und M2) sind zu erhalten und vor bauzeitiger Beeinträchtigung durch geeignete Maßnahmen wie die Errichtung fester Bauzäune und strikter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

1

Zur Vermeidung von Eingriffen in die Gehölzbestände und damit zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist für die Bauzeit eine biologische Baubegleitung sicherzustellen. Erforderliche Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar ausgeführt werden.

Wasser- und Bodenschutz

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Zu den angrenzenden Gewässern mit zugehörigen Gewässerrandstreifen wird ebenfalls ausreichend Abstand eingehalten.

Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (ins Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8 ff des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis zu beantragen.

2

Niederschlagswasser soll grundsätzlich von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die technischen Regelwerke DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen (für RRB)), A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) anzuwenden.

Die Berechnungen sind mitsamt Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen.

Fachbereich Gefahrenabwehr

Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung.

3

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Lahntal als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis und weiteren Prüfung der dargelegten fachbehördlichen Belange. Über das Ergebnis der Abwägung bitten wir, uns zu gegebener Zeit zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Ley

**Stellungnahme: Landkreis Marburg-Biedenkopf,
vom: 14.12.2021**

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: **Die Hinweise werden wie folgt beachtet.**

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet - sie wurden als solche in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 2: **Die Hinweise werden wie folgt beachtet.**

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.

Im Übrigen ist derzeit geplant (gem. Vorhaben- und Erschließungsplan, 10/2022), die Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen und anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück in Regenwasserzisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3: **Die Hinweise werden wie folgt beachtet.**

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet - sie wurden als solche in die Begründung aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

NABU Ortsgruppe Lahntal e.V.

www.nabu-lahntal.de

NABU-Ortsgruppe Lahntal
Joachim Backhaus
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

An
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom, Unsere Zeichen, **Lahntal, den 23.11..2021**
Ba 03.2021

Diese Stellungnahme wird für den NABU – Landesverband durchgeführt.

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern

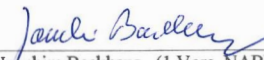
Bebauungsplan Nr.11 „Wohnen an der Lahnaue“

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des NABU Landesverbandes bestehen gegen die oben genannte Bauleitplanung, sofern sie eingehalten wird, keine Bedenken.

Da die Wohnanlage von nicht bebauter Fläche umgeben ist und an der Lahn liegt, müßte schon beim Bau der Anlage und späteren Bepflanzung, zur Förderung heimischer Arten, Nistmöglichkeiten für Mauersegler, Fledermäuse und Schwalben eingeplant und verbaut werden.

Mit freundlichen Grüßen


Joachim Backhaus (1.Vors. NABU-Lahntal)



(www.nabu-lahntal.de)

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

§ 4 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: NABU-Ortsgruppe Lahntal e.V.,
vom: 23.11.2021

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der zu erhaltenden Gehölzbestände im Westen sowie des bestehenden Auenzusammenhangs im Süden und Begrünungsaufgaben im Plangebiet sind aus artenschutzfachlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Zur Förderung heimischer Vogel- und Fledermausarten wird dennoch eine entsprechende Empfehlung für die Ausführungsebene in die Planunterlagen eingefügt.

Hierdurch wird die Plankonzeption nicht berührt.



Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22

35095 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: RPGL-31-61a0100/24-2014/21
Dokument Nr.: 2021/1504047

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 3032352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@pqi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 26.11.2021

Datum 9. Dezember 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Cölbe

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 26.11.2021, hier eingegangen am 28.11.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Tripp, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer bisher als Reifenlager genutzten Fläche von ca. 1,1 ha eine Seniorenwohnanlage entstehen. Festgesetzt wird ein Sondergebiet Seniorenanlage. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche – Wohnen an der Lahnaue. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens, sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* dar. *Südlich befindet sich ein VRG für den vorbeugenden Hochwasserschutz*, welches von Bebauung frei bleibt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ wird das



**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

§ 4 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 09.12.2021**

Änderungen/Bemerkungen

Gebiet als gewerbliche Baufläche bzw. als Gewerbegebiet dargestellt / festgesetzt.

Für Ortsteile, wie Caldern, für die der RPM 2010 keine *VRG Siedlung Planung* festlegt, ist die Siedlungstätigkeit auf die **Eigenentwicklung** der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt (vgl. Ziel 5.2-4 i.V.m. Ziel 6.3-3 des RPM 2010). Diese soll vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* gedeckt werden, falls dort keine Flächen zur Verfügung stehen, kann die Eigenentwicklung **am Rande der Ortslagen** zu Lasten der *VBG für Landwirtschaft* bedarfsorientiert realisiert werden. Dafür sind zunächst 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). Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine entsprechend erforderliche Prüfung von vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den unbeplanten Innenbereichen, es fehlt eine kartographische Darstellung **aller im Ort vorhandenen Baulücken** mit einer entsprechenden Angabe, ob diese sich im privaten Eigentum befinden oder nicht. Daher kann eine Vereinbarkeit mit den vorgenannten Zielen momentan nicht als gegeben angesehen werden.

Das Planvorhaben befindet sich zudem in deutlicher Entfernung zum Ortsteil Caldern, insofern handelt es sich um keine Eigenentwicklung am Rande einer Ortslage, vielmehr verfestigt die Planung einen in diesem Bereich bereits vorhandenen Siedlungssplitter. Auch ist die Lage zwischen Sportplatz und einer geplanten gewerblichen Baufläche immissionsschutzrechtlich als konfliktträchtig für die sensible Nutzung durch eine Seniorenwohnanlage zu beurteilen. Zudem könnten aufgrund der isolierten Lage die künftigen Bewohner der Anlage nur schwer am gesellschaftlichen Leben teilhaben, auch eine fußläufige Versorgung mit Dingen des täglichen Lebens wäre nicht gegeben.

Es fehlt insofern eine Alternativflächendiskussion, die – zusätzlich zu den Realisierungsmöglichkeiten im Bestand – auch die als *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* festgelegten Ortsrandlagen sowie die *Vorranggebiete Siedlung Planung* in der Gesamtgemeinde einbezieht.

In den *VBG 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 (vgl. Grundsatz 6.3-1 des RPM 2010). Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens, ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des *VBG für besondere Klimafunktionen* auszugehen.

Das Vorhaben ist aufgrund der fehlenden Überprüfung alternativer Standorte innerhalb und außerhalb des Siedlungsbestands zunächst nicht mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

1

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

Die Vorhabenfläche ist durch Überschwemmungsgebiete (HQ100 und HQ extrem) betroffen.

2

Im südlichen Teil ragt das HQextrem in das Plangebiet bis zur Braugrenze hin hinein. Im südwestlichen Teil wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geringfügig überlagert. Im Norden ist die L3092 teilweise betroffen.

Nicht betroffen ist die mögliche bauliche Anlage innerhalb der Baugrenze.

Der gesetzliche 10 m Gewässerrandstreifen des Rodenhäuser Bach ist laut Planunterlagen eingehalten. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher baulichen Inanspruchnahme freizuhalten. Zudem gelten die Schutzvorschriften und Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG. Dies ist auch in den textlichen Festsetzungen so aufzunehmen.

Es bestehen somit keine Bedenken für die zu vertretenden Belange.

Ich weise auf Folgendes hin:

3

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Planung bilden neben dem einschlägigen technischen Regelwerk sowie den gesetzlichen Regelungen unter anderem die nachfolgend genannten Papiere:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014

[https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass_mit_AH_zur_Ber%
en_in_Bauleitplanung.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass_mit_AH_zur_Ber%c3%bccksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf)

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 09.12.2021**

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: **Den Anregungen wurde gefolgt.**

Die geforderte Alternativflächendiskussion wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Aufgrund dieser sieht die Gemeinde

- a) den Standort als sehr gut für eine derartiges Vorhaben geeignet und
- b) keine in Frage kommenden Alternativflächen im Gemeindegebiet.

zu 2: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

zu 3: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

- Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018
https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/arbeitshilfe_hochwasserschutz_2018.pdf
- Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerstrandstreifen in Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020
<https://bauleitplanung.hessen.de/sites/bauleitplanung.hessen.de/files/Bauleitplanung%20in%20%C3%9Cberschwemmungsgebieten%20und%20im%20Gew%C3%A4sserstrandstreifen%20in%20Hessen.pdf>

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann. Nach § 9 BauGB bestehen vielfältige städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten.

Beispielsweise kann in Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten von Gewässern die Nutzung so eingeschränkt werden, dass im Hochwasserfall keine Schäden an Infrastruktur und Eigentum entstehen.

Bei Starkregenereignissen können auch weit ab von Gewässern Schäden durch Überflutungen auftreten. Fließwege entstehen in Gräben und Geländesenken und konzentrieren sich zunehmend mehr in Richtung Talteiefpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fern zu halten.

Ich weise auch auf das Thema „Starkregen“ hin:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auf-

4

zu 4: Die Hinweise wurden wie folgt beachtet.

Es wurde ein Hinweis auf die Gefahr durch Starkregen in den Umweltbericht aufgenommen:

„Das Plangebiet liegt nach der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie in einer 1x1km-Kachel mit mittlerem Starkregen-Index und nicht erhöhter Vulnerabilität. Aufgrund der nur geringen Auflösung der Starkregen-Karte können hinsichtlich möglicher Starkregenereignisse keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen obliegen den einzelnen Bauherrn auf den nachfolgenden Planungsebenen.“

trag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD 63.2 - Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4272

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Gemeinde Lahntal einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 09.12.2021

Änderungen/Bemerkungen

5

zu 5: **Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**
Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises wurde am Verfahren beteiligt und hat entsprechend Stellung genommen. Auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.
Insofern besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

6

zu 6: **Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt.**
Im Plangebiet sind der Gemeinde Lahntal keine Altablagerungen bekannt. In den Planunterlagen befinden sich bereits allgemeine Hinweise auf Alt- ablagerung - diese sind i.R. der nachfolgenden Genehmigungs- und Aus- führungsebenen grundsätzlich zu beachten.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

Bearbeiterin: Frau Wagner, Durchwahl: 4277

Durch die vorliegende anthropogene Überformung des Plangebietes spricht aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes nichts gegen das Planvorhaben.

Für den Teilbereich, in dem noch natürlich gewachsener Boden erwartet werden kann, ist dieser in den folgenden Verfahrensschritten darzustellen und der Eingriff in Bezug auf die Bodenfunktionen zu bewerten. Ggf. sind schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen zu benennen und festzuschreiben.

Im Hinblick auf die klimatische Situation und die nicht vorhandene Infiltrationsfähigkeit der versiegelten Fläche empfehle ich dringend die Festsetzung von Dachflächenbegrünungen, die sich durchaus auch mit aufgeständerten PV-Anlagen kombinieren lassen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Quirmbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303-4367

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Alttablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 09.12.2021

Änderungen/Bemerkungen

7

zu 7: Die Hinweise wurden wie folgt beachtet.

Bezüglich des Schutzguts Boden stellt der Umweltbericht folgendes fest:

"Die noch vorhandenen belebten Bodenschichten im Bereich der Randeingrünung bleiben erhalten, Versiegelungen sind dort nicht zulässig. Daneben werden überwiegend bereits vollständig veränderte Auftragsböden (polyhemerob) durch Überbauung neu beansprucht. Im Gegensatz dazu erfolgt im Bereich der nicht-überbauten Grundstücksfreiflächen auch eine Entsiegelung und Begrünung der Flächen, wodurch eine nachhaltige Aufwertung/ Wiederherstellung der Bodenfunktionen bewirkt wird. Darüberhinausgehende Nutzungsänderungen des Schutzguts Boden werden nicht vorbereitet, die Gestaltung der (entsiegelten) Grundstücksfreiflächen sowie der Gehölzflächen werden planungsrechtlich gesichert."

In Verbindung mit den Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz ist hier demnach kein nennenswerter Ausgleichsbedarf feststellbar. Die Begrünung flacher bzw. flachgeneigter Dächer ist Bestandteil der Festsetzungen. Insofern besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

8

zu 8: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die zuständige Bodenschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt und hat entsprechend Stellung genommen. Auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.

Bei dem vormalig betriebenen Reifenhandel handelte es sich gemäß meiner Aktenlage nicht um eine Anlage zur Lagerung von Abfall (-Reifen), sondern zur Lagerung von Gebrauchtreifen (Stand 04/2017).

9

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

10

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Immissionsschutz II

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

11

Die angrenzende Mühlenstraße und die gewerbliche Bebauung (An der Lahnbrücke) südöstlich des Plangebiets bergen aus immissionsrechtlicher Sicht ein gewisses Konfliktpotential. Dies wird in der Immissionsberechnung Nr. 4653 vom Schalltechnischen Büro A. Pfeifer nicht betrachtet. Es wird empfohlen die Immissionsberechnung dahingehend zu ergänzen.

Des Weiteren wird empfohlen die vorgeschlagenen Festsetzungen aus der Immissionsberechnung Nr. 4653 vom Schalltechnischen Büro A. Pfeifer in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Bergaufsicht

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

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Die direkt betroffene Fläche wird schon lange nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Da es sich um eine Überplanung handelt, kommt es zu keiner weiteren Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 09.12.2021**

Änderungen/Bemerkungen

zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 10: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Ebenen der Ausführungsplanung und werden dort beachtet.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 11: Die Hinweise werden wie folgt beachtet.

Mit dem Rückbau des ehem. Reifenlagers und durch den geplanten Ausbau des Lahntal Rad-/Wanderweges erhält der Bereich eine neue Ausrichtung in Richtung Sport/Freizeit/Erholung. Auch in den südöstlich gegenüberliegenden bestehenden Gewerbeflächen wird aktuell nur noch eine Lagerhalle (in nicht störender Form) gewerblich genutzt.

Die östlich dem Plangebiet gegenüberliegende, noch unbebaute Acker-/Grünlandfläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbefläche - Planung“ dargestellt ist, wird im Zuge der erfolgten Neuordnung in diesem Bereich nicht mehr benötigt und soll für die aktuell in Aufstellung befindliche Bauleitplanung zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Sandhute“ in Goßfelden flächenhaft durch Verlagerung eingebracht werden.

Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Gewerbeflächenausweisung in Goßfelden durch Änderung der Darstellung in Caldern von „gewerbliche Baufläche - Planung“ in „Fläche für die Landwirtschaft“. Darüber hinaus wird im Zuge dessen auch die bestehende Darstellung "gewerbliche Baufläche - Bestand" hinsichtlich ihres Bedarfs an diesem Standort - in Anbetracht der erfolgten Entwicklungen und der o.g. strukturellen Neuausrichtung des Siedlungsteils - kritisch hinterfragt und ggf. in "gemischte Baufläche" umzogen.

Die Anforderungen aus der Immissionsberechnung sind bereits durch textliche und zeichnerische Festsetzungen berücksichtigt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht insofern kein weiterer Handlungsbedarf.

Obere Naturschutzbehörde

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

Die geplante Fläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“.

Die Rücksprache mit meinem zuständigen Dezernat 53.3 ergab, dass sich die Rechtsnorm des Landschaftsschutzgebietes und die Rechtsnorm des Bebauungsplanes im Überschneidungsbereich jedoch nicht widersprechen. Insofern stellt die Überschneidung keinen naturschutzrechtlichen Hinderungsgrund dar.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5531

Der Bebauungsplan berührt keine forstlichen Belange.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB sollen die Kommunen einen Bauleitplan aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In der Begründung wird das Erfordernis für diese Bauleitplanung derart formuliert, dass ein Bedarf an seniorenerechten Wohnen in der Gemeinde Lahntal besteht und die Bestrebungen eines Investors auf einer vormals gewerblich genutzten Fläche nördlich der Ortslage von Caldern zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage unterstützt werden.

Die Argumentation für die Eignung des Plangebietes stützt sich im Wesentlichen auf die Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Verweis auf § 1a Abs. 2 BauGB. Verwiesen wird dabei auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“.

Unbeachtet und nicht weiter ausgeführt bleibt dabei aber die städtebauliche Integration der geplanten Seniorenwohnanlage. Der Begründung mangelt es an einer schlüssigen Alternativenprüfung geeigneter Flächen in der Ortslage bzw. in der Ortsrandlage von Caldern. Die alleinige Betrachtung der Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Nutzungsänderung von Gewerbe in ein Sondergebiet greift hier zu kurz.

Wenn in der Begründung in Kapitel 1.1 von attraktiven Siedlungslagen für seniorenerechtes Wohnen gesprochen wird, so wird diese Planung mit dieser Standortwahl, abgesetzt von der Ortslage und umgeben von Sportstätte und geplanten Gewerbe, diesen Anforderungen nicht gerecht.

12

1

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 09.12.2021**

Änderungen/Bemerkungen

zu 12: Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt.
Zwischenzeitlich wurde der Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt und mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger Hessen rechtskräftig (StAnz. 31/2022 S. 896).
Auch wurde die Untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt und hat Stellung genommen - auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.

Der westlich angrenzende Sportplatz wurde hinsichtlich seiner Störungswirkung auf die geplante Seniorenwohnanlage gutachterlich bewertet. Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Verträglichkeit dieser beiden Nutzungen sicherstellen. In die gutachterliche Bewertung fließen jedoch nicht die zukünftig östlich der Landesstraße geplanten und südöstlich bereits vorhanden gewerblichen Nutzungen mit ein. Ich schließe mich den Ausführungen des Dezernates 43.2 „Immissionsschutz“ hinsichtlich der Anforderungen an eine Ergänzung des Lärmgutachtens an. Den Planungen für diese schutzbedürftige Wohn- und Pflegeeinrichtung mangelt es an einer städtebaulichen Gesamtbewertung. In Anbetracht der vorhandenen, sowie der über den wirksamen Flächennutzungsplan vorbereiteten zukünftig angrenzenden gewerblichen Nutzungen halte ich dies für dringend erforderlich und bitte um eine Überarbeitung der Planunterlagen.

11

Abschließend möchte ich auf die planungsrechtlichen Anforderungen an das weitere Verfahren hinweisen, die ich zu beachten bitte:

13

Bereits mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. **Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.**

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.
- Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 09.12.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/> verfügbar.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 09.12.2021**

Änderungen/Bemerkungen

	Änderungen/Bemerkungen

Verband Hessischer Fischer e.V.

Anerkannte Naturschutzvereinigung

Verband Hessischer Fischer e.V. * Rheinstraße 36 * 65185 Wiesbaden

Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)



Referat Naturschutz

Referat Naturschutz
Reinhard Brandl
Talhäuserstraße 21
35117 Münchhausen
E-Mail: jagd.rb@online.de

Münchhausen den 29.11.2021

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Lahnaue“

Hierzu möchte ich noch ein paar Anmerkungen meinerseits vorbringen:

Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushaltes und der Landschaft.

Bei der in Augenscheinnahme meinerseits ist es aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen, dass die Fläche die hauptsächlich aus den dort liegenden Altreifen besteht planerisch verschwindet.

Dort ist es aber unvermeidlich das durch die Baumaßnahmen die landschaftspflegerischen Maßnahmen deren Pflanzendecke und Heckenstrukturen beseitigt werden müssen;

Diese Eingriffe sind mit standortgerechten Pflanzungen auszugleichen; Im Norden wird das Landschaftschutzgebiet „Auenverbund Lahn – Ohm geringfügig überplant.

Das Angrenzende FFH – Gebiet „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern wird nicht überplant.

In Seite 11 heißt es das hinsichtlich der einfassenden Gehölzstrukturen der Umweltbericht zum Alt-Bebauungsplan folgende Aussage trifft die im wesentlichen auch heute noch gelten: An der Westseite der Gewerbefläche sind aus Anpflanzungen und Augenhölzrelikten Pioniergehölze entstanden, deren Weiterentwicklung unterstützt werden sollte. Dazu sind Nutzungen einzustellen und Verfremdungen der Böden in der dargestellten Fläche zu entfernen;

Wo im Nordteil noch kein Kronenschluss der Gehölze erreicht ist, sind durch auentypische Vorwaldarten zu ergänzen. Die Fläche ist im Weiteren von Nutzungen freizuhalten;

Die Ostflanke des Gewerbegebietes ist durch Anpflanzungen von mittel-bis großkronigen **einheimischen** Bäumen und Sträucher gegen die Nachbarschaft abzuschirmen.

Hauptgeschäftsstelle:
Rheinstraße 36
65185 Wiesbaden
setzt man die

Telefon: 0611-302080
Telefax: 0611-301974

eMail: vhf@hessenfischer.net
Internet: www.hessenfischer.net

Bankkonto:
Deutsche Bank Wiesbaden
Kto.-Nr. 300145 (BLZ 510 700 24)

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

§ 4 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Verband Hessischer Fischer e.V.,
vom: 29.11.2021

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise wurden ohne planändernde Wirkung berücksichtigt.
Die genannten Hinweise wurden i.R. der Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

2 Seite Wohnen in der Lahnaue 29.11.2021

Die Anpflanzungen sind mit Anwachsgarantie und langfristig zu erhalten;
Zum Schluß meine persönliche Meinung, ich bin froh das dieses
Altreifenlager verschwindet und sich dadurch das Landschaftsbild in
diesem Bereich verbessert wird;
Wenn nach der Errichtung des Alten – und Pflegeheim, an dieser Stelle,
auch eine großzügige Eingrünung erfolgt sind solche Bauvorhaben eine
Bereicherung der Landschaft.

D. B. Andl

Stellungnahme: Verband Hessischer Fischer e.V.,
vom: 29.11.2021

Änderungen/Bemerkungen

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Ihr Zeichen: BLP „Wohnen an der Lahnaue“,
Lahntal-Caldern

Ihre Nachricht vom: 26.10.2021, Hr. Hausmann
Unser Zeichen: sm-gr

Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: rschmidt@zmw.de

Datum: 08.12.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“
hier: **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Hausmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens (Stand September 2021) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes, aufgestellt von Büro Groß & Hausmann in Weimar bestehen hinsichtlich der Wasserversorgung unsererseits keine Bedenken. Das Gebiet kann an eine bestehende Versorgungsleitung angeschlossen und damit die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.
2. Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich unsere Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 GG sowie eine Anschlussleitung zum Sportplatz. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden.
3. Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß *Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz* (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen.

Wir weisen darauf hin, dass im Brandfall innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann - d. h.:

Hausanschrift: Teichweg 24 35396 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 Christian Somogyi Stellv. Verbandsvorsitzender: Stadträtin Gerda Weigel-Greulich	Handelsregister: Amtsgericht Gießen HRA 2484 Steuer-Nr.: 020 228 80117	Bankverbindung: Sparkasse Gießen IBAN: DE91 5135 0025 0200 5069 00 Sparkasse Marburg-Biedenkopf IBAN: DE75 5335 0000 0000 0250 03
--	---	---	--	--

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021
§ 4 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen, vom: 08.12.2021

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

zu 2+4: **Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.**

Die Leitungen sind nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt und die Hinweise 1 + 2 wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Aufgrund der Lesbarkeit wurde auf die Festsetzung eines Leitungsrechts verzichtet.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung berücksichtigt.**

Die Hinweise wurden als solche in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Bereits im Zuge des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet wurde zusätzlich zum Leitungsnetz die Möglichkeit einer Löschwasserentnahme aus der angrenzend verlaufenden Lahn festgestellt. Entsprechende Hinweise sind in der Begründung vorhanden.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

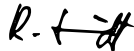
Es stehen keine 800 l / min im Brandfall aus dem Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung.

4. Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung der Trinkwasserleitung sind außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen auf den betreffenden Flurstücken des o. g. Bebauungsplanes zugunsten des ZMW beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig bei uns anzufordern.

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

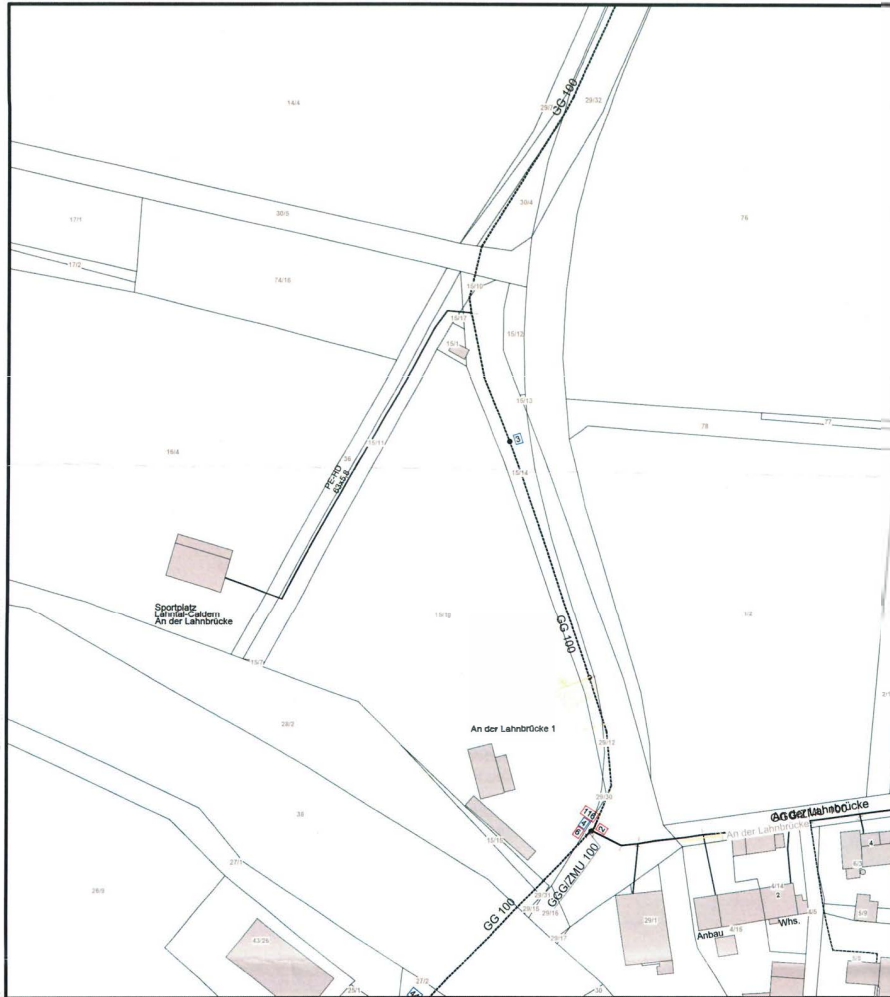
Eine Kopie hat als Durchschrift mit gleicher Post die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Lahntal erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Rainer Schmidt
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Anlage
Lageplankopie vom 29.10.2021
M 1:1.000



**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 Masstab: 1:1500

Gebiet.:

**LAHNTAL - Caldern
Bebauungsplan "Wohnen an der Lahnaue"**

erstellt durch: Gerhard Pfeil

erstellt am: 29.10.2021

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt! Weitergabe und Änderungen nur mit Genehmigung des Verfassers.

Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen, vom: 08.12.2021	Änderungen/Bemerkungen
--	------------------------

TSV 1911 Caldern e.V.

Modern gelebte Sporttradition im Lahntal seit über 100 Jahren



TSV 1911 Caldern e.V.

1. Vorsitzender
Tobias Quentin
Mühlenstraße 3e
35094 Lahntal (Caldern)

Telefon: 06420-7500
E-Mail: vorstand@tsv1911caldern.de

www.tsv1911caldern.de

TSV 1911 Caldern e.V. • Zur Lahnbrücke 1 • 35094 Lahntal

Gemeinde Lahntal
Herr Manfred Apell
Oberdorfer Straße 1
35094 Lahntal

Datum: 08.12.2021

Anmerkungen / Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Wohnen an der Lahnaue“

Sehr geehrte Damen und Herren,

da die Sportstätte des TSV 1911 Caldern e.V. direkt neben der o.g. Fläche angesiedelt ist, möchte ich im Namen des Vorstands die folgenden Anmerkungen / Bedenken äußern:

Parkraum

Schon jetzt ist die Parkplatzsituation bei Heimspielen nicht ausreichend. Das Entfernen von weiteren Parkflächen mündet bei Veranstaltungen vor Ort möglicherweise im Chaos für die Durchfahrt der Straße "Zum Wollenberg" und dem Fahrradweg in Richtung Sterzhausen. Die Einbindung unseres Trainingsnebenplatzes kommt aus folgenden Gründen nicht in Frage:

- Der Aufbau zu einem zweiten Rasenplatz für Trainingszwecke im Winter für Jugend und Senioren dauerte nunmehr 3 Jahre
- Das Flutlicht ist entsprechend konfiguriert worden, um den Trainingszweck zu gewährleisten
- Im Falle, dass dieser Trainingsplatz als Parkplatz umfunktioniert werden müsste, bräuchte es entsprechend lange und hohe Ballfangzäune um die parkenden Autos entsprechend zu schützen. Diese Ballfangzäune auf der Parkplatzfläche installiert werden, um Zuschauer den freien Blick zu gewährleisten. Diese Maßnahmen wären mit erheblichen Kosten verknüpft.

Wir haben in dieser Sache 2 Vorschläge zur Entschärfung dieser Situation:

1. Errichtung eines Multifunktionsplatzes hinter dem jetzigen Trainingsplatz. Meines Wissens wurde sogar seitens der Gemeinde angeboten, dass solche Projekte entsprechend gefördert werden. Hierzu ist die Erweiterung der Fläche notwendig sowie die o.a. Kosten für die Ballfangzäune. Dazu kommt, dass weitere Flutlichtelemente angeschafft und installiert werden müssen. Hierzu ist ein Ankauf zusätzlicher Flächen notwendig.
2. Übernahme weiterer umliegender Flächen, um neue Parkplätze zu generieren. So bleibt unser Trainingsplatz erhalten und das „wilde Parken“ wird minimiert.

Adresse
Turn- und Sportverein 1911 Caldern e.V.
Zur Lahnbrücke 1
35094 Lahntal (Caldern)

Registereintrag
Eintragung im Vereinsregister
Registergericht: Amtsgericht Marburg
Registernummer: VR 573

Bankverbindung
Volksbank Mittelhessen
IBAN: DE36 5139 0000 0025 2946 02
BIC: VBMHDE33

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021
§ 4 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: TSV Caldern e.V., Lahntal,
vom: 08.12.2021

Änderungen/Bemerkungen

1

zu 1: Die Hinweise werden wie folgt beachtet.

Die Gemeinde Lahntal ist bestrebt, eine Lösung zur Entspannung der Situation zu finden, aktuell laufen Überlegungen zur Ordnung der Gesamtsituation. In diesem Zusammenhang wurde jüngst dem Vorhabenträger für eine Fläche in rd. 100 m Entfernung zum Sportplatz Verkaufsbereitschaft signalisiert - die Verhandlungen hierzu laufen derzeit - , so dass hier voraussichtlich bereits eine adäquate Tauschfläche gefunden wurde.

Lautstärke

2

In Sache Lautstärke wurde bereits vorgearbeitet. Das entsprechende Gutachten sieht vor, dass seitens der Bauherren innerhalb von entsprechenden Lautstärke-Zonen bauliche Gegenmaßnahmen einzuhalten sind. Wir möchten dennoch darauf hinweisen, dass das Trainingsgelände nunmehr an 6 Tagen mit verschiedenen Trainingsangeboten bestehend aus Fußball (Jugend, Senioren) sowie Turnen / Tanzen (mit Musik – an trockenen Tagen) genutzt wird. Diese können bis spätestens 22:00 Uhr stattfinden. Heimspiele finden i.d.R. sonntags ab 12:30 Uhr statt und können bis 17:30 Uhr gehen. In wenigen Fällen kann ein Heimspiel unter der Woche von 19:00 – 20:45 Uhr ausgetragen werden. Fußball-Heimspiele sind unserer Ansicht nach die lautesten Veranstaltungen, da mit Zuschauern bis zu 150 Personen zu rechnen ist. Veranstaltungen, die länger als 22:00 Uhr dauern sind sehr selten im Jahr. Allerdings sind Veranstaltungen, wie das Sportwochenende oder das Osterfeuer für den Verein wichtige Einnahmequellen. Diese Veranstaltungen dauern i.d.R. bis 24:00 Uhr. Im Vorfeld dieser Veranstaltungen werden stets die umliegenden Bewohner darüber informiert und um Verständnis gebeten. Bis heute gab es dahingehend keinerlei Beschwerden. Gleiches gilt bei Rundenabschlüssen.

Trainingseinheiten und Ligaspiele unserer Dartabteilung (Trainingsstätte im Vereinsheim) können bis in die Nacht hinein gehen. Zu dieser Zeit ist nicht mit erhöhter Lautstärke zu rechnen, da lediglich die Raucherpausen im Außenbereich stattfinden.

Licht

3

Das Thema Lichtemission konnten wir nicht aus den Unterlagen entnehmen. Ich bitte dies aber noch mit aufzunehmen, da wir auf das Flutlicht nicht verzichten können. Besonders im Herbst oder auch im Frühling braucht es beim Trainingsbetrieb und in seltenen Fällen auch bei Heimspielen entsprechende Beleuchtung. Der TSV Caldern kann bei Trainingseinheiten das Licht dimmen. Zu offiziellen Spielen braucht es aber die volle Lichtkraft. Gerne bieten wir an, für mögliche Emissionsgutachten die komplette Flutlichtanlage einzuschalten.

Der Vorstand des TSV Caldern hofft sehr darauf, dass keine Nachteile entstehen. Wir sind gerne bereit in Zusammenarbeit mit Gemeinde und Bauherren eine positive Synergie zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen,
Tobias Quentin

TSV 1911 Caldern e.V.

zu 2: Den Anregungen wurde gefolgt.

Zwischenzeitlich wurde auf Grundlage von aktualisierten und detaillierten Angaben des Sportvereins das Lärmgutachten überarbeitet. Es hat sich gezeigt, dass die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte Fläche (Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) geringfügig ausgedehnt werden muss.

Durch diese geringfügigen Änderungen wird die Plangebietskonzeption nicht berührt.

zu 3: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung berücksichtigt.

Es existieren Beleuchtungsvorgaben, die eine Bebauung eines Nachbargrundstückes einer Sportstätte verbindlich beschränken.

Der geplante Neubau wird, bei ordnungsgemäßer Anordnung der Beleuchtung des Fußballplatzes gem. der hierzu einschlägigen Vorgaben (DIN EN12193 „Licht und Beleuchtung – Sportstättenbeleuchtung“), nicht tangiert.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht insofern kein Handlungsbedarf.

Anmerkung:

Von Seiten der TSV wurde im persönlichen Gespräch mit dem Investor angegeben, dass die Flutlichtanlage dimmbar ist. Im Trainingsbetrieb ist diese gedimmt um Stromkosten zu sparen und ausschließlich bei spät-abendlichen Punktspielen voll genutzt. Diese Punktspiele finden in der Regel tagsüber statt, womit die volle Ausleuchtung in der Dunkelheit sicher nur sehr selten genutzt werden wird.

2. Verfahrensblock: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.	
§ 3 (2) BauGB	vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023
§ 4 (2) BauGB	vom 19.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023

Verfahrensübersicht	Anzahl
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.01.2023	
Nach § 4 (2) BauGB beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	43
Eingegangene Stellungnahmen:	
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	31
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	1
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	14
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	18

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen	
Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme:
1. Amt für Bodenmanagement, Marburg	17.01.2023
2. EAM Netz GmbH, Gladenbach	16.01.2023
3. Hessen Mobil, Dillenburg	06.01.2023
4. Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M.	14.12.2022
5. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Wasser- und Bodenschutz	31.01.2023
6. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Naturschutz	31.01.2023
7. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr	31.01.2023
8. Regierungspräsidium Gießen - Obere Landesplanungsbehörde	02.02.2023
9. Regierungspräsidium Gießen - Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	02.02.2023
10. Regierungspräsidium Gießen - Kommunales Abwasser, Gewässergüte	02.02.2023
11. Regierungspräsidium Gießen - Altlasten, Bodenschutz	02.02.2023
12. Regierungspräsidium Gießen - Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen	02.02.2023
13. Regierungspräsidium Gießen - Immissionsschutz II	02.02.2023
14. Regierungspräsidium Gießen - Landwirtschaft	02.02.2023
15. Regierungspräsidium Gießen - Obere Naturschutzbehörde	02.02.2023
16. Regierungspräsidium Gießen - Bauleitplanung	02.02.2023
17. Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen	01.02.2023

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:
1. TSV Caldern e.V., Lahntal	03.02.2023

Zusammenfassung

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.
Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Empfehlung

Beschluss über die Abwägungen und Satzungsbeschluss inkl. der enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung.

Nächste Schritte:

Einreichen der parallel erfolgten FNP-Änderung zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Gießen. Nach erfolgter Genehmigung können die FNP-Änderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ durch ortsübliche Bekanntmachung von Genehmigungsverfügung (FNP-Änderung) bzw. Satzungsbeschluss (B-Plan) rechtswirksam bzw. rechtskräftig werden.

**Amt für Bodenmanagement
Marburg**



Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen
22.2-MR-02-06-03-02-B-4012#011

Bearbeiter/in Städt. Bodenord. **Herr Hofmann**
Durchwahl **0611/535 - 3319**
Fax **0611/535 - 3300**

Bearbeiter/in Ländl. Bodenord. **Herr Becker**
Durchwahl **0611/535 - 3318**
Fax **0611/535 - 3300**

Ihr Zeichen: BPL „Wohnen an der Lahnaue“, LahntalCaldern
Ihre Nachricht vom 13.12.2022

Datum 17. Januar 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer Beteiligung.

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung möchte ich darauf hinweisen, dass die Neuordnung der betroffenen Flurstücke über eine Bodenordnungsmaßnahme nach BauGB als Umlegung (ab § 45ff BauGB) oder als vereinfachte Umlegung (ab § 80ff BauGB) erfolgen kann.

Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Breitbarth)

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter:
hvbg.hessen.de/datenschutz

35037 Marburg, RobertKoch-Straße 17
Telefon (0611) 535-0
Telefax (0611) 535-3300
E-Mail: info.afb-marburg@hvbg.hessen.de



**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023

§ 4 (2) BauGB vom 19.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Amt für Bodenmanagement, Marburg,
vom: 17.01.2023**

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

EAM Netz GmbH | Sinkershäuser Weg 1 | 35075 Gladenbach

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35095 Weimar (Lahn)

16. Januar 2023

Ihre Anfrage per Brief vom 13.12.2022
Ihr Zeichen: Unser Zeichen: PAP 22-25061 WOHNEN AN DER LAHNAUE

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf oben genanntes Schreiben.

Grundsätzlich gibt es zur geplanten Aufstellung/Änderung des Flächennutzungsplanes / des Bebauungsplanes Nr.11 "WOHNEN AN DER LAHNAUE" keine Einwände.

Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

- Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Ortsnetz über bereits vorhandene bzw. noch zu verlegende Versorgungsleitungen.
- In dem von Ihnen angegebenen Baubereich sind zurzeit keine Netzbaumaßnahmen geplant.
- Beiliegend erhalten Sie unsere aktuellen Bestands-/Übersichtspläne mit eingezeichneten Anlagen. Wir bitten um Übernahme des Bestandes in Ihre Planunterlagen.
- Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr und sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.
- Bitte weisen Sie insbesondere die von Ihnen beauftragten Unternehmen auf diese Tatsache hin.
- Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden.
- Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.
- Das Merkblatt 'Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH' in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.
- Wir bitten um weitere Beteiligung bei Ihren Planungen.
-

EAM Netz GmbH
Sinkershäuser Weg 1
35075 Gladenbach
www.EAM-Netz.de

Netzregion
Dillenburger-Biedenkopf
Thomas Brück
Tel. 06462 92592-5610
Fax 06462 92592-4175
Thomas.Brueck@EAM-Netz.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Hans-Hinrich Schriever

Geschäftsführer:
Dr. Sebastian Breker
Jörg Hartmann

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 026 225 52126

Landeskreditkasse Kassel
IBAN DE45 5205
0000 4014 0000 06
BIC HELADEF3333

Datenschutzhinweis:
www.EAM-Netz.de/
Datenschutzinformation



Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023

§ 4 (2) BauGB vom 19.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung


Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach,
vom: 16.01.2023

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war inhaltlich bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

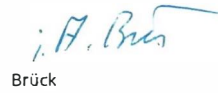
EAM Netz

Ein Unternehmen der  Gruppe

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Heiner

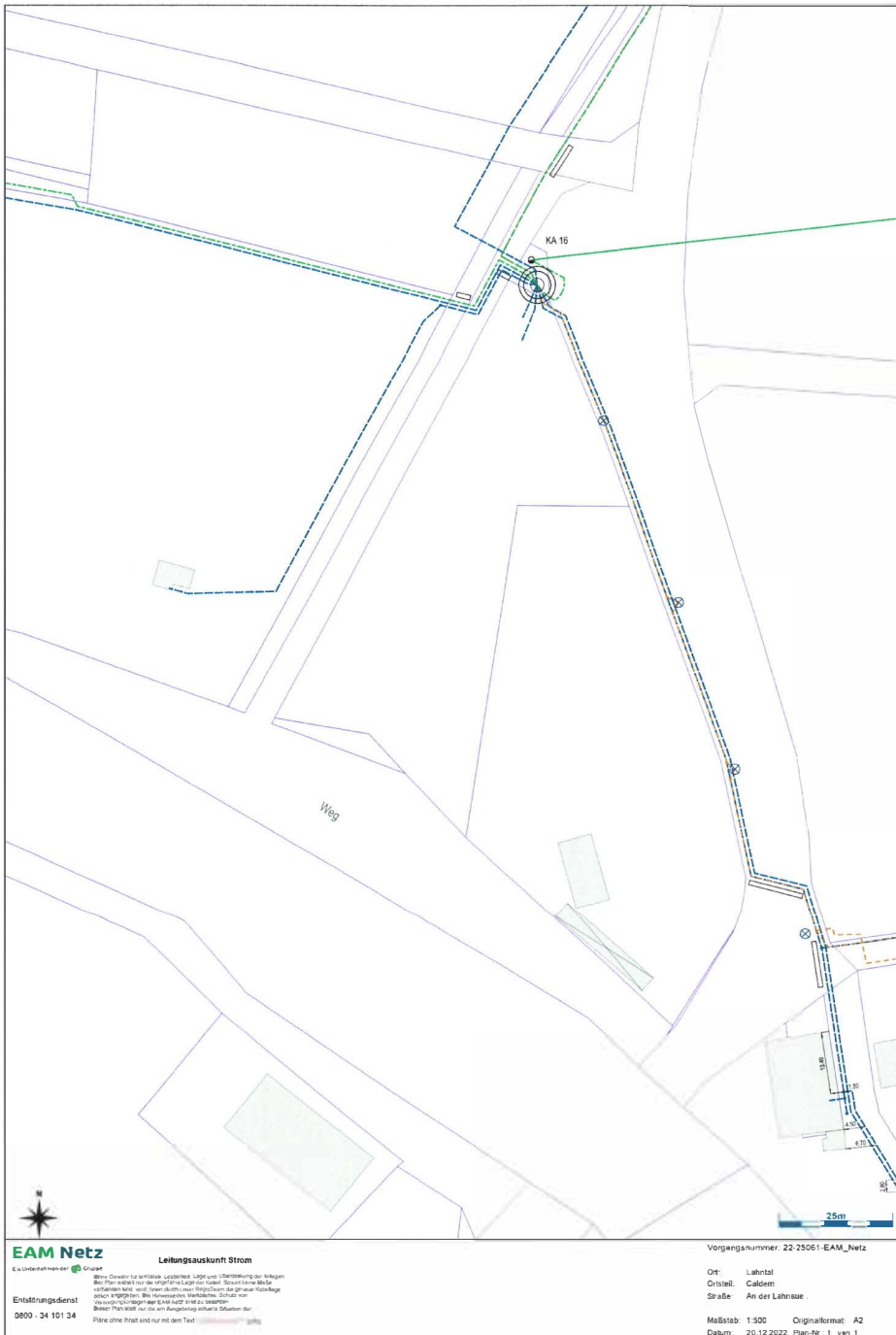

Brück

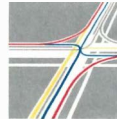
Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach,
vom: 16.01.2023

Änderungen/Bemerkungen

Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach,
vom: 16.01.2023

Änderungen/Bemerkungen





Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c 2

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum 06. Januar 2023

L 3092, Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ [Entwurf 11/2022]

Beteiligung der Behörden - Einholung der Stellungnahmen [§ 4 (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 13.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll nördlich von Caldern ein Sondergebiet ausgewiesen werden, um eine seniorengerechte Wohnanlage am Standort eines ehemaligen Altfreifanlagers vorzubereiten.

Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist wie bisher über die Zufahrt im Norden des Geltungsbezirks an die L 3092 vorgesehen. Aus den vorgelegten Unterlagen geht das infolge des Bebauungsplans zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht hervor.

Sollten infolge der Bauleitplanung Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 3092 nötig werden, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke der L 3092 gilt gem. § 23 HStrG ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungzone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und in der Begründung berücksichtigt. Maßgeblich hierfür ist das Hessische Straßengesetz.

Die innerhalb der Bauverbotszone dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Stellplätze entsprechen den Darstellungen des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ oder führen zu keiner Verschlechterung gegenüber dem Bestand. Deshalb kann ich im vorliegenden Einzelfall einer Unterschreitung der Bauverbotszone gem. § 23 (8) HStrG zustimmen.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB

vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023

§ 4 (2) BauGB

vom 19.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Hessen Mobil, Dillenburg,
vom: 06.01.2023**

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise waren inhaltlich bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Eigene Straßenplanungen

Der Bebauungsplan stellt die Radwegeplanung von Hessen Mobil dar. In der Zwischenzeit hat es eine Änderung der Planung gegeben.

Im Mai wurde der Gemeinde ein Vorabzug der Planung zur Verfügung gestellt. Dieser beinhaltet die Umplanung mit den notwendigen Flächen für den Radweg. Hier wird aufgrund einer notwendigen Mittelinsel etwas mehr Fläche in Anspruch genommen, als bisher in dem Bebauungsplan aufgezeigt. Darüber hinaus wurde auf Wunsch der Gemeinde Lahntal der Radweg weiter in Richtung Caldern Bahnhof verlängert. Diese Änderungen sind nicht enthalten.

2

Verkehrssicherheit

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3092 führen.

1

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3092 gehen nicht zu Lasten des Straßenbauasträgers.

1

Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.

Ich bitte um Zusendung des Ergebnisses der Abwägung meiner Stellungnahme und der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung. Den Plan und die Begründung erbitte ich auch als PDF-Datei.

3

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



zu 2: Die Hinweise wurden wie folgt beachtet.

Der Entwurf wurde an die neue Radwegeplanung von Hessen Mobil angepasst und berücksichtigt nun die geringfügige Mehrfläche aufgrund des geplanten Fahrbahnteilers:

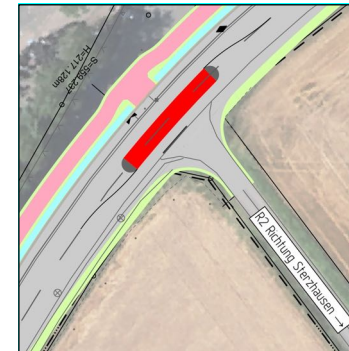


Abbildung: Radwege-Planung - Fahrbahnteiler
(Vorentwurf Hessen Mobil, 11.05.2022)

Demnach wurde die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Radweg" geringfügig vergrößert, zulasten der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkplatzfläche" bzw. der Fläche für "Verkehrsgrün".

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

zu 3: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Nach Inkrafttreten erhält Hessen Mobil eine rechtskräftige Planausfertigung.



LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Heilsen · 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@vjgh.de

14. Dezember 2022
Dr.W/de

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“**

**Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden
und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 13.12.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit haben wir am 02. November 2021 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)

Anlagen

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB

vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023

§ 4 (2) BauGB

vom 19.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hes-
sen, Frankfurt/M.,
vom: 14.12.2022**

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzei-
tigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen.
Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

LANDKREIS



MARBURG
BIEDENKOPF

• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Fachbereich: Recht und Kommunalaufsicht
 Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
 Träger öffentlicher Belange
 Ansprechpartner/in: Frau Sacks
 Zimmer: 222
 Telefon: 06421 405-1604
 Fax: 06421 405 1650
 Vermittlung: 06421 405-0
 E-Mail: SacksV@marburg-biedenkopf.de

Unser Zeichen: FD 30.2 - TCB/11.08/2021-0066
 (bitte bei Antwort angeben)

31.01.2023

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“
FNP-Änderung für den Bereich „Wohnen an der Lahnaue“

- Ihr Schreiben vom 13.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch den **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Durch den **Fachdienst Bauen** wurden weder Anmerkungen noch Bedenken geltend gemacht.

Der **Fachdienst Wasser- und Bodenschutz** nimmt aus wasserrechtlicher und fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Zu den angrenzenden Gewässern mit zugehörigen Gewässerrandstreifen wird ebenfalls ausreichend Abstand eingehalten.

Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (ins Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis, zu beantragen. Niederschlagswasser soll grundsätzlich von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen. Ferner sind für den Nachweis

1

- **Servicezeiten:** Montag bis Freitag 8.00 – 14.00 Uhr und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:** im Lichtenholz 60 35043 Marburg-Cappel Fax: 06421 405-1600
- **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 600 00 IBAN für Konto 19: DE18 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT-BIC: HELADEF33MAR

E-Mail: landkreis@marburg-biedenkopf.de | Internet: www.marburg-biedenkopf.de | Umsatzsteuer-ID: DE 112 591 630 | Gläubiger-ID: DE76ZZZ000000006458

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023
 § 4 (2) BauGB vom 19.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Landkreis Marburg-Biedenkopf,
vom: 31.01.2023**

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
 Die Hinweise waren inhaltlich bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

der Unschädlichkeit der Einleitung die technischen Regelwerke DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen (für RBB)), A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) oder A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) anzuwenden. Die Berechnungen sind mitsamt Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen.

Seitens des **Fachdienstes Naturschutz** bestehen gegen die Planung bei Beachtung der folgenden Punkte keine Bedenken aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht.

Eingriffsminimierung

Die Stellplätze sollen mit wassergebundenen Decken befestigt und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzliste zum B-Plan überstellt werden. Kugelkronen sind dabei auszuschließen und ausschließlich Bäume mit natürlichen Kronenformen zu verwenden.

Hinweis

Für die Erfassung im NATUREG sind der UNB geeignete Shapefiles zur Übernahme der festgesetzten Grünflächen und der Flächen für Natur und Landschaft ins System zur Verfügung zu stellen.

Fachbereich Gefahrenabwehr

Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

- Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Lahntal als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.
- Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.
- In der Gemeinde Lahntal steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.
- Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Aus der Sicht des von uns zu vertretenden öffentlichen Belanges Landwirtschaft gibt es keine Bedenken.

2

zu 2: Die Hinweise werden wie folgt beachtet.

Die textlichen Festsetzungen regeln bereits verbindlich die max. waserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze sowie deren Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen. Der Hinweis zur Kronenform wurde in die Begründung mit aufgenommen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans werden der Unteren Naturschutzbehörde die Unterlagen in der üblichen Form übersandt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

3

zu 3: Die Hinweise werden wie folgt beachtet.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet - sie wurden als solche in die Begründung aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Sacks

Stellungnahme: Landkreis Marburg-Biedenkopf,
vom: 31.01.2023

Änderungen/Bemerkungen

	Änderungen/Bemerkungen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGL-31-61a0100/24-2014/21
Dokument Nr.: 2023/157028

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

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

35096 Weimar (Lahn)

Ihre Zeichen: 13.12.2022
Ihre Nachricht vom:

Datum 02. Februar 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ im Ortsteil Caldern

Verfahren nach § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 13.12.2022, hier eingegangen am 15.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Tripp, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer bisher als Reifenlager genutzten Fläche von ca. 1,1 ha eine Seniorenwohnanlage entstehen. Festgesetzt wird ein Sondergebiet Seniorenanlage. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens, sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* dar. Südlich befindet sich ein *VRG für den vorbeugenden Hochwasserschutz*, welches von Bebauung frei bleibt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ wird das

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: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023

§ 4 (2) BauGB vom 19.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 02.02.2023**

Änderungen/Bemerkungen

Gebiet als gewerbliche Baufläche bzw. als Gewerbegebiet dargestellt / festgesetzt.

Für Ortsteile, wie Caldern, für die der RPM 2010 keine *VRG Siedlung Planung* festlegt, ist die Siedlungstätigkeit auf die **Eigenentwicklung** der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt (vgl. Ziel 5.2-4 i.V.m. Ziel 6.3-3 des RPM 2010). Diese soll vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* gedeckt werden, falls dort keine Flächen zur Verfügung stehen, kann die Eigenentwicklung **am Rande der Ortslagen** zu Lasten der *VBG für Landwirtschaft* bedarfsorientiert realisiert werden. Dafür sind zunächst 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).

Unter Punkt 2.1.1 der Begründung wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Alternativflächendiskussion ergänzt. Diese enthält entgegen der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB geforderten Alternativflächendiskussion mit genauen Angaben zu Realisierungsmöglichkeiten im Bestand oder in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* an der Ortsrandlage nur pauschale Angaben von zwei Flächen, welche in privatem Besitz oder ungeeignet sind. Dies wird damit begründet, dass die Gemeinde der Überplanung einer bereits vorbelasteten Fläche innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans grundsätzlich den Vorzug vor der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Ortsrandlage gibt. Unter Kapitel 2.4.5 wird der Immissionsschutz nachvollziehbar abgewogen. Es fehlt allerdings weiterhin eine kartographische Darstellung aller im Ort vorhandenen Baulücken mit einer entsprechenden Angabe, ob diese sich im privaten Eigentum befinden oder nicht. Diese fehlende Darstellung wird damit begründet, dass alle bestehenden Baulücken nicht die erforderliche Größe aufweisen.

In den *VBG 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 (vgl. Grundsatz 6.3-1 des RPM 2010). Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens, ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des *VBG für besondere Klimafunktionen* auszugehen.

Die Planung wird aufgrund der abgesetzten Lage zwar nach wie vor kritisch gesehen, sie kann allerdings nach erfolgter Ergänzung der Planbegründung insgesamt mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden.

1

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 02.02.2023

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiter: Herr Nachtigall, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4148

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 09.12.2021.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD 63.2 - Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4272

Nachsorgender Bodenschutz:

Ich verweise auf meine Stellungnahme im bisherigen Verfahren.

Vorsorgender Bodenschutz:

Durch die vorliegende anthropogene Überformung des Plangebietes spricht aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes nichts gegen das Planvorhaben.

Die textliche Festsetzung der bodenschutzbezogenen Maßnahmen wird ausdrücklich begrüßt.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Quirnbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Bei dem vormals betriebenen Reifenhandel handelte es sich gemäß meiner Aktenlage nicht um eine Anlage zur Lagerung von Abfall (-Reifen), sondern zur Lagerung von Gebrauchtreifen (Stand 04/2017).

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 02.02.2023**

Änderungen/Bemerkungen

2

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Teilnahmeverfahren. Hierauf wird verwiesen.

Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

3

zu 3: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises wurde am Verfahren beteiligt und hat entsprechend Stellung genommen. Auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.

Insofern besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

4

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Teilnahmeverfahren. Hierauf wird verwiesen.

Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

5

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war inhaltlich bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Teilnahmeverfahren. Hierauf wird verwiesen.

Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-07/baumerkblatt_entsorgung_von_bauabfaellen.pdf

Immissionsschutz II

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

6

zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß der durchgeführten Immissionsberechnung Nr. 4653 vom 01.10.2020 des Schalltechnisches Büro A. Pfeifer ist die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte möglich. Insofern sind aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Anregungen zum Schallschutz derzeit erforderlich. Die oben genannte Immissionsprognose ist als fester Bestandteil der Bauleitplanung anzusehen. Auf die Zusammenfassung in der Nr. 6 der Prognose ist verwiesen.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4533

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

7

zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen und auf meine Stellungnahme vom 09.12.2021 verwiesen.

Obere Naturschutzbehörde

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

8

zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises wurde am Verfahren beteiligt und hat entsprechend Stellung genommen. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Meine Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB bleibt unverändert:

Die geplante Fläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“.

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 02.02.2023**

Änderungen/Bemerkungen

Die Rücksprache mit meinem zuständigen Dezernat 53.3 ergab, dass sich die Rechtsnorm des Landschaftsschutzgebietes und die Rechtsnorm des Bebauungsplanes im Überschneidungsbereich jedoch nicht widersprechen. Insofern stellt die Überschneidung keinen naturschutzrechtlichen Hinderungsgrund dar.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5531

Der Bebauungsplan berührt keine forstlichen Belange.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten, § 1 Abs. 5 BauGB.

Bereits in meiner Stellungnahme vom 09.12.2021 habe ich darauf hingewiesen, dass es der Planung an einer städtebaulichen Bewertung der gesamtäumlichen Situation mangelt.

Die vorrangige Wiedernutzbarmachung einer als Gewerbebrache unschön dar liegenden Liegenschaft dient in der Regel dem Schutz des Außenbereichs und ist u. a. planungsrechtlich dem Eingriff auf bisher unbebauten Flächen vorzuziehen. Daher ist der in der Begründung formulierte Planungsanlass auch gut nachvollziehbar und entspricht den Anforderungen des BauGB. Das bedeutet aber nicht, dass jegliche Nachfolgenutzung dieser Gewerbebrache auch städtebaulich sinnvoll ist.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnanlage für ältere und pflegebedürftige Menschen“ soll eine besonders schutzbedürftige Einrichtung geplant werden, die mit der angrenzenden vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzung Konflikte entstehen lässt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können nicht gewahrt werden.

Die Begründung umschreibt die angrenzende Nutzung des Sportplatzes als verträglich und belegt dies mit einer gutachterlichen Bewertung. Die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen wird als gegeben eingeschätzt.

Die abgesetzte und somit nicht integrierte Lage des Plangebietes von der Ortslage wird jedoch nach wie vor nicht thematisiert.

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 02.02.2023**

Änderungen/Bemerkungen

zu 9: Die Hinweise werden wie folgt beachtet.

Mit dem Rückbau des ehem. Reifenlagers und durch den geplanten Ausbau des Lahntal Rad-/Wanderweges erhält der Bereich eine neue Ausrichtung in Richtung Sport/Freizeit/Erholung. Auch in den südöstlich gegenüberliegenden bestehenden Gewerbeflächen wird aktuell nur noch eine Lagerhalle (in nicht störender Form) gewerblich genutzt.

Die östlich dem Plangebiet gegenüberliegende, noch unbebaute Acker-/Grünlandfläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbefläche - Planung“ dargestellt ist, wird im Zuge der erfolgten Neuordnung in diesem Bereich nicht mehr benötigt und soll für die aktuell in Aufstellung befindliche Bauleitplanung zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Sandhute“ in Goßfelden flächenhaft durch Verlagerung eingebracht werden.

Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Gewerbeflächenausweisung in Goßfelden durch Änderung der Darstellung in Caldern von „gewerbliche Baufläche - Planung“ in „Fläche für die Landwirtschaft“. Darüber hinaus wird im Zuge dessen auch die bestehende Darstellung "gewerbliche Baufläche - Bestand" hinsichtlich ihres Bedarfs an diesem Standort - in Anbetracht der erfolgten Entwicklungen und der o.g. strukturellen Neuausrichtung des Siedlungsteils - kritisch hinterfragt und ggf. in "gemischte Baufläche" umzoniert.

Hinsichtlich der "abgesetzten Lage" ist festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet um eine bislang gewerblich genutzte Fläche am Rand des Siedlungsteils "Lahnbrücke" im Ortsteil Caldern handelt. Noch weiter nördlich abgesetzt findet sich mit "Caldern Bahnhof" ein weiterer Siedlungsteil des Ortsteils. Die Siedlungsstruktur von Caldern besteht demnach aus dem historischen Ortskern inkl. der randlich liegenden Neubaugebiete sowie zwei räumlich abgetrennt vom Altort liegenden Siedlungsteilen.

Eine weitere Zerfaserung des Siedlungsteils wird nicht vorbereitet, sondern es erfolgt lediglich eine Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche unter Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Zielausrichtung im Siedlungsteil.

Unter Berücksichtigung der obenstehenden Ausführungen zur städtebaulichen Neuausrichtung des Siedlungsteils ist auch der Schutz der Seniorenwohnanlage in der künftigen Gebietskulisse gewährleistet.

Östlich der Landesstraße schließen sich gewerbliche und mischgebietsverträgliche Nutzungen an. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt hier zusätzlich eine „Gewerbefläche-Planung“ dar. Eine Verfestigung der gewerblichen Nutzung wird somit planungsrechtlich vorbereitet und stünde in Konflikt mit der geplanten Wohnnutzung für ältere und pflegebedürftige Menschen.

Eine zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung, die auch dem Schutz einer Seniorenwohnanlage gerecht wird, kann in dieser Gebietskulisse nicht gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan steht somit ausdrücklich den Anforderungen des § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB entgegen.

Dies ist aus planungsrechtlicher Sicht zu beanstanden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 02.02.2023**

Änderungen/Bemerkungen

--	--

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar/Lahn

Ihr Zeichen: BLP Wohnen an der Lahnaue,
Lahntal-Caldern
Ihre Nachricht vom: 13.12.2022, Hr. Hausmann
Unser Zeichen: sa-gr
Auskunft erteilt: Christian Saufaus
Telefon: 0641 9506-134
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: csaufaus@zwmw.de
Datum: 01.02.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“

- hier: **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens (Stand November 2022) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Gegen den Entwurf des Flächennutzungsplans, aufgestellt von Groß & Hausmann (Weimar), bestehen hinsichtlich der Wasserversorgung (zusätzlicher Wasserbedarf) unsererseits keine Bedenken.
2. Unsere Stellungnahme vom 08.12.2021 behält Gültigkeit

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Christian Saufaus
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023

§ 4 (2) BauGB vom 19.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen, vom: 01.02.2023	Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen.
Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

TSV 1911 Caldern e.V.

Modern gelebte Sporttradition im Lahntal seit über 100 Jahren



TSV 1911 Caldern e.V.

1. Vorsitzender
Tobias Quentin
Mühlenstraße 3e
35094 Lahntal (Caldern)

Telefon: 06421-8210280
E-Mail: vorstand@tsv1911caldern.de

www.tsv1911caldern.de

[TSV 1911 Caldern e.V. • Zur Lahnbrücke 1 • 35094 Lahntal](#)

Gemeinde Lahntal
Bauamt – Frau Riehl
Oberdorfer Straße 1
35094 Lahntal

Datum: 03.02.2023

Stellungnahme Bauplan „Wohnen an der Lahnaue

Sehr geehrte Damen und Herren,

da die Sportstätte des TSV 1911 Caldern e.V. direkt neben der o.g. Fläche angesiedelt ist, möchte ich im Namen des Vorstands Stellung nehmen:

Lautstärke

In Sachen „Lautstärke“ wurde bereits vorgearbeitet. Das entsprechende Gutachten sieht vor, dass seitens der Bauherren innerhalb von entsprechenden Lautstärke-Zonen bauliche Gegenmaßnahmen einzuhalten sind. Wir möchten dennoch darauf hinweisen, dass das Trainingsgelände nunmehr an 6 Tagen mit verschiedenen Trainingsangeboten bestehend aus Fußball (Jugend, Senioren) sowie Turnen / Tanzen (mit Musik – an trockenen Tagen) genutzt wird. Diese können bis spätestens 22:00 Uhr stattfinden. Heimspiele finden i.d.R. sonntags ab 12:30 Uhr statt und können bis 17:30 Uhr gehen. In wenigen Fällen kann ein Heimspiel unter der Woche von 19:00 – 20:45 Uhr ausgetragen werden. Fußball-Heimspiele sind unserer Ansicht nach die lautesten Veranstaltungen, da mit Zuschauern bis zu 150 Personen zu rechnen ist. Veranstaltungen, die länger als 22:00 Uhr dauern sind sehr selten im Jahr. Allerdings sind Veranstaltungen, wie das Sportwochenende oder das Osterfeuer für den Verein wichtige Einnahmequellen. Diese Veranstaltungen dauern i.d.R. bis 24:00 Uhr. Im Vorfeld dieser Veranstaltungen werden stets die umliegenden Bewohner darüber informiert und um Verständnis gebeten. Bis heute gab es dahingehend keinerlei Beschwerden. Gleiches gilt bei Rundenabschlüssen.

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023

§ 4 (2) BauGB vom 19.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: TSV Caldern e.V., Lahntal,
vom: 03.02.2023**

Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme war inhaltlich bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Adresse
Turn- und Sportverein 1911 Caldern e.V.
Zur Lahnbrücke 1
35094 Lahntal (Caldern)

Registereintrag
Eintragung im Vereinsregister
Registergericht: Amtsgericht Marburg
Registernummer: VR 573

Bankverbindung
Volksbank Mittelhessen
IBAN: DE36 5139 0000 0025 2946 02
BIC: VBMHDE5F

Licht

Das Thema Lichtemission konnten wir nicht aus den Unterlagen entnehmen. Ich bitte dies aber noch mit aufzunehmen, da wir auf das Flutlicht nicht verzichten können. Besonders im Herbst oder auch im Frühling braucht es beim Trainingsbetrieb und in seltenen Fällen auch bei Heimspielen entsprechende Beleuchtung. Der TSV Caldern kann bei Trainingseinheiten das Licht dimmen. Zu offiziellen Spielen braucht es aber die volle Lichtkraft. Gerne bieten wir an, für mögliche Emissionsgutachten die komplette Flutlichtanlage einzuschalten.

Parkraum

Schon jetzt ist die Parkplatzsituation bei Heimspielen nicht ausreichend. Das Entfernen von weiteren Parkflächen mündet bei Veranstaltungen vor Ort möglicherweise im Chaos für die Durchfahrt der Straße "Zum Wollenberg" sowie dem Fahrradweg in Richtung Sterzhausen. Die Einbindung unseres Trainingsnebenplatzes kommt aus folgenden Gründen nicht in Frage:

- Der Aufbau zu einem zweiten Rasenplatz für Trainingszwecke im Winter für Jugend und Senioren dauerte nunmehr 3 Jahre
- Das Flutlicht ist entsprechend konfiguriert worden, um den Trainingszweck zu gewährleisten
- Im Falle, dass dieser Trainingsplatz als Parkplatz umfunktioniert werden müsste, bräuchte es entsprechend lange und hohe Ballfangzäune um die parkenden Autos entsprechend zu schützen. Diese Ballfangzäune müssen auf der Parkplatzfläche installiert werden, um Zuschauer den freien Blick zu gewährleisten. Diese Maßnahmen wären mit erheblichen Kosten verknüpft.

Wir haben in dieser Sache 2 Vorschläge zur Entschärfung dieser Situation:

1. Errichtung eines Multifunktionsplatzes hinter dem jetzigen Trainingsplatz. Meines Wissens wurde sogar seitens der Gemeinde angeboten, dass solche Projekte entsprechend gefördert werden. Hierzu ist die Erweiterung der Fläche notwendig sowie die o.a. Kosten für die Ballfangzäune. Dazu kommt, dass weitere Flutlichtelemente angeschafft und installiert werden müssen. Hierzu ist ein Ankauf zusätzlicher Flächen notwendig.
2. Übernahme weiterer umliegender Flächen, um neue Parkplätze zu generieren. So bleibt unser Trainingsplatz erhalten und das „wilde Parken“ wird deutlich minimiert, was auch im Sinne der Gemeinde sein sollte.

Der Vorstand des TSV Caldern hofft sehr darauf, dass keine Nachteile entstehen. Wir sind gerne bereit in Zusammenarbeit mit Gemeinde und Bauherren eine positive Synergie zu schaffen.

Mit sportlichen Grüßen
Tobias Quentin

TSV 1911 Caldern e.V.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern	
Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:	
§ 3 (1) BauGB	vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021
§ 4 (1) BauGB	vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021
§ 3 (2) BauGB	vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023
§ 4 (2) BauGB	vom 19.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023

Beschlüsse der Gemeindevertretung

A: Abwägungsbeschluss B: Satzungsbeschluss	Änderungen/Bemerkungen
<p>A: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.</p> <p>B: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ (Stand Mai 2023) inkl. der enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung.</p> <p>Die Begründung inkl. Umweltbericht (Stand Mai 2023) wird gebilligt.</p>	