

Gemeinde Lahntal
Ortsteil Caldern

Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Wohnen an der Lahnaue“

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(*Verweis auf Entwurfsunterlagen zum parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“*)

Teil C: Planteil

Entwurf der Abwägung und des Feststellungsbeschlusses gem. § 6 BauGB

Mai 2023

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.3	Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen	2
1.4	Verfahrensschritte	3
1.4.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	3
1.4.2	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	4
1.4.3	Anpassungen nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren	4
1.5	Bebauungs- und Erschließungskonzept	5
1.6	Bodenschutz in der Bauleitplanung	7
1.6.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	8
2	Planerische Rahmenbedingungen	8
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	8
2.1.1	Alternativflächendiskussion	9
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
2.3	Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“	11
2.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	13
2.4.1	Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“	13
2.4.2	FFH-Gebiet „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern“	13
2.4.3	Überschwemmungsgefährdete Flächen	13
2.4.4	Gewässerrandstreifen	14
2.4.5	Immissionsschutz	14
2.4.6	Bauverbots- und -beschränkungszone	14
2.4.7	Fahrradwegeplanung	15
2.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
3	Berücksichtigung von Umweltbelangen	17

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Beispielhafter Konzeptentwurf - Lageplan</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 5: Flächennutzungsplan - vor der Änderung</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 6: Flächennutzungsplan - nach der Änderung</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ - Ausschnitt</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 8: LSG/FFH-Gebiet auf ALKIS-Grundlage</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 9: HQ100/ 1,3-fache HQ100 auf ALKIS-Grundlage</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 10: Radwege-Planung - Übersicht (Vorentwurf Hessen Mobil, 11.05.2022)</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 11: Radwege-Planung - Fahrbahnteiler (Vorentwurf Hessen Mobil, 11.05.2022)</i>	<i>15</i>

Anlagen

1. *Immissionsberechnung Nr. 4653 - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 14.04.2023.*

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

(Verweis auf Entwurfsunterlagen zum parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“)

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

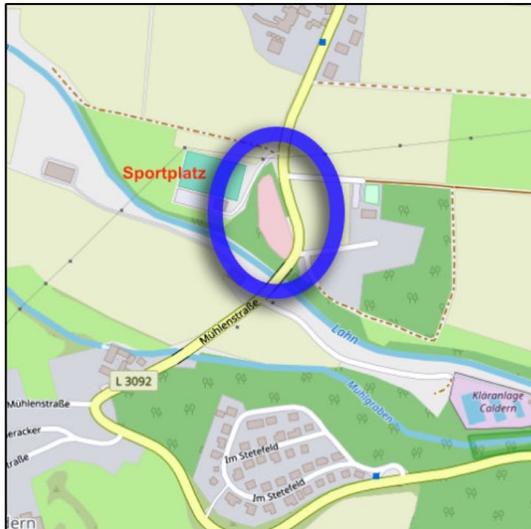


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM

Die neuen Eigentümer des nicht mehr als Reifenlager genutzten Gewerbegebiets östlich des Sportplatzes im Ortsteil Caldern planen die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage an dieser Stelle. Orientiert an der lokalen Nachfrage soll hier eine Senioren- und Tagespflege-Einrichtung sowie altersgerechte Wohnungen entstehen.

Seniorengerechtes Wohnen in attraktiven Siedlungslagen entspricht den zeitgemäßen Anforderungen in ländlichen Kommunen an gesellschaftliche Entwicklungen.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

So sollen nun die planungsrechtlichen

Rahmenbedingungen für die Errichtung der Wohnanlage in einem bislang gewerblich genutzten Areal nordöstlich der Siedlungslage von Caldern geschaffen werden. Der Bereich ist bislang durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ gem. § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt und im Flächennutzungsplan (FNP) als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat daher in ihrer Sitzung am 08.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 "Wohnen an der Lahnaue" im Ortsteil Caldern sowie die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 "Wohnen an der Lahnaue") beschlossen.

Aufgrund der räumlichen Nachbarschaft zu einem noch in Nutzung befindlichen Sportplatzes wurde im Vorfeld ein Immissionsgutachten erstellt, dessen Ergebnisse bereits in die Baugebietsgliederung bzw. -gestaltung eingeflossen sind.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

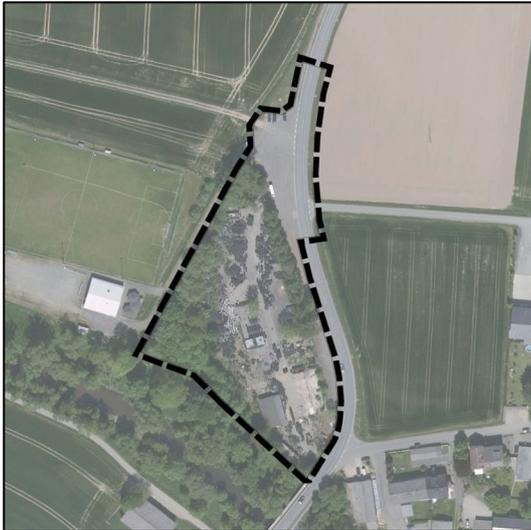


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt zwischen der Ortslage Caldern und dem Bahnhof nördlich der Lahnbrücke neben dem örtlichen Sportplatz und umfasst das Gelände des ehemaligen Reifenlagers sowie den parallel verlaufenden Fußweg inkl. geplanten Radwegs. Darüber hinaus wurde auch der sich nördlich anschließende Parkplatz des Sportplatzes sowie der daran angrenzende Wirtschaftsweg inkl. dem Straßenabschnitt im Kreuzungsbereich mit aufgenommen, da die verkehrliche Erschließung hierüber erfolgen soll.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Caldern, Flur 4 und hat eine Größe von rd. 0,95 ha.

Hinweis:

Siedlungsstrukturell handelt es sich bei dem Plangebiet um eine bislang gewerblich genutzte Fläche am Rand des Siedlungsteils "Lahnbrücke" im Ortsteil Caldern. 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.

1.3 Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen

Da die Bauleitplanung der Umsetzung eines Privatvorhabens dient, wird im vorliegenden Fall der Weg eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB vorgeschlagen.

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird für die betroffene Fläche ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein „Durchführungsvertrag“ erarbeitet, der im Wesentlichen die Fragen der Kostenverteilung (z.B. Planungs- und Verfahrenskosten, Kosten für die Erschließung etc.) sowie mögliche Haftungs- und Entschädigungsfragen etc. zu Lasten des Vorhabenträgers regelt. Dieser Vertrag ist zwingender Verfahrensbestandteil und muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss durch beide Vertragsparteien unterzeichnet sein. Dadurch bleibt es der Gemeinde während des gesamten Verfahrens über möglich, auf Planungsinhalte sowie Vertragsinhalte ggf. steuernd einzugreifen, wie dies bei einem „normalen“ Bebauungsplan auch der Fall ist.

Als dritter zwingender Verfahrensbestandteil ist durch den Vorhabenträger der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zu liefern. Hierbei handelt es sich um einen Lageplan und einer Beschreibung der geplanten Erschließung (Anschluss an öffentliche Ver- und

Entsorgungsanlagen inkl. des Kapazitätsnachweises, Verkehrsanbindung) des Vorhabens. Dieser Plan dient als Grundlage für die Erarbeitung der Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und einiger Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages.

1.4 Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	08.09.2020
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 29.11.2021 bis 14.01.2022
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 29.11.2021 bis 14.01.2022
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 19.12.2022 bis 03.02.2023
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 19.12.2022 bis 03.02.2023
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	laufend
7.	Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB	—:—:—
8.	Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung - Eintritt der Rechtswirksamkeit gem. § 6 Abs. 5 BauGB	—:—:—

1.4.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung zur Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren,
- Anpassung der Vorhaben- und Erschließungsplanung,
- nachrichtliche Darstellung von zwei Wasserleitungen des Zweckverbands Mittelhessischer Wasserwerke sowie von Leitungen der EAM Netz GmbH und entsprechende Anpassung der Pflanzvorgabe entlang der Straße (Verkehrsgrün: Entsiegelung und Herstellung als kräuterreiche Grünfläche),
- Darlegung der Alternativflächendiskussion (Regierungspräsidium Gießen).

1.4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 19.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023 durch öffentliche Auslegung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Begründung (Stand: November 2022)
- Immissionsberechnung (Stand: 01.10.2020)
- Planteile inkl. Planzeichen (Stand: November 2022)

Darüber hinaus waren keine zur Planung beauftragten Fachgutachten erforderlich.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen und auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist kein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der Auslegungsdauer erfordert hätte, zutage getreten. Die Frist der Auslegung i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und von § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB von mind. einem Monat/ 30 Tagen wurde dennoch um zwei Wochen verlängert, da die Feiertage der Weihnachtszeit in diesen Zeitraum gefallen sind.

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

In der am 08.12.2022 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

1.4.3 Anpassungen nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren wurden neben redaktionellen Anpassungen folgende Änderungen vorgenommen:

- Aktualisierung des Immissionsgutachtens (Stand 14.04.2023).
- Nachrichtliche Beschreibung der geplanten Neuausrichtung des Siedlungsteils "Caldern Lahnbrücke" auf FNP-Ebene im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur beabsichtigten Gewerbeflächenausweisung in Goßfelden.

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

1.5 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Bebauungskonzept und Freiflächenplan:

Sicco Lauer, Lahntal, 08/2022



Abbildung 3: Beispielhafter Konzeptentwurf - Lageplan

Vorhaben- und Erschließungsplan - Text:

Christian Stamm GmbH, Stadtallendorf, 10/2022

"Der Vorhabenträger plant die Errichtung von Wohnungen für ältere und pflegebedürftige Menschen. In barrierefreien Wohnungen sollen in Form von betreutem Wohnen realisiert werden. Die weitgehende Selbstständigkeit der Bewohner steht hierbei im Vordergrund. Die Wohnungen sollen in 3 - 4 Wohngebäuden entstehen.

Die Wohngebäude sollen durch einen Pflegestützpunkt ergänzt werden. Dort sind Behandlungsräume für ambulante Tagespflegedienste und Arztprechstunden geplant, die von den Bewohnern in Anspruch genommen werden können.

Neben den Behandlungsräumen und den Büros der Verwaltung, sind hier Sozial- und Aufenthaltsräume für gemeinschaftliche Aktivitäten geplant.

- *Anzahl der Wohneinheiten: ca. 60- 70 unter Berücksichtigung der zulässigen Flächen lt. Festsetzung von GRZ und GFZ im Bebauungsplan.*
- *Anzahl der Bewohner: ca. 100 entsprechend der Wohnungsgrößen.*
- *Anzahl der Mitarbeiter: je nach Erfordernis des Betreibers, ca. 25.*
- *Anzahl der PKW-Stellplätze: Die erforderlichen Stellplätze werden nach Satzung der Gemeinde Lahntal auf dem Grundstück bereitgestellt.*
- *Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder: Die erforderlichen Stellplätze für Fahrräder sind auf dem Grundstück geplant.*
- *Geschossigkeit: Wohnanlagen: 3 Vollgeschosse und Staffelgeschoss.*

- *Gebäudehöhen: Wohngebäude: max. 12,50 m.*
- *Dachform, -neigung:
Pultdach - Wohnanlagen: 5°, Pflegestützpunkt: 10°.
Dacheindeckung - Trapezblech oder Foliendach.
Flachdächer als Dachterrassen und Dachbegrünung.
Äußere Gestaltung: Sockelputz in dunkelgrau Fassade in gedeckten Farbtönen.*
- *Erneuerbare Energien: Auf den Dächern des Pflegestützpunktes und den Wohngebäuden sind Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung und Solaranlagen für Warmwasser und Heizungsunterstützung geplant.*
- *Freiflächengestaltung:
Bepflanzung und Grünanlagen nach Festsetzungen des Bebauungsplanes.
PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster. Teilentsiegelung von befestigten Flächen.
Wege, Zufahrten und Feuerwehrflächen mit Pflaster.*
- *Ver-/Entsorgung des Plangebiets/Vorhabens:
Die Anschlüsse für Strom- und Telekommunikation erfolgen an das vorhandene Netz der Versorgungsunternehmen.
Die Wasserversorgung erfolgt über die Anschlussleitungen des Zweckverbandes Mittelhessischer Wasserwerke.
Die Entwässerung wird getrennt an das vorhandene öffentliche Schmutz-, bzw. Regenwassernetz angeschlossen; siehe Bestandsdokumentation der Abwasserversorgung des Zweckverbandes Mittelhessischer Abwasserwerke vom 08.12.2021.
Auf dem Grundstück war in der Vergangenheit ein Gewerbebetrieb mit ca 25 Mitarbeiter/innen.
Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind z. T. noch vorhanden und werden soweit möglich verwendet.*
- *Löschwasserversorgung: Entnahme aus dem Wasserleitungsnetz der Gemeinde Lahntal und aus der Lahn.*
- *Niederschlagswasser: Anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück in Regenwasserzisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt. Überschüssiges Wasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung in Sickergruben und Rigolen geleitet."*

1.6 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“¹

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen.

Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung²) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“³) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

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

¹Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

² § 1 Abs. 5 BauGB:

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

³ § 1a Abs. 2 BauGB

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

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

1.6.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre

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

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

Bewertung:

Das geplante Vorhaben entspricht durch Umnutzung von Flächen und Nachverdichtung dem Vorrang der Innenentwicklung, landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

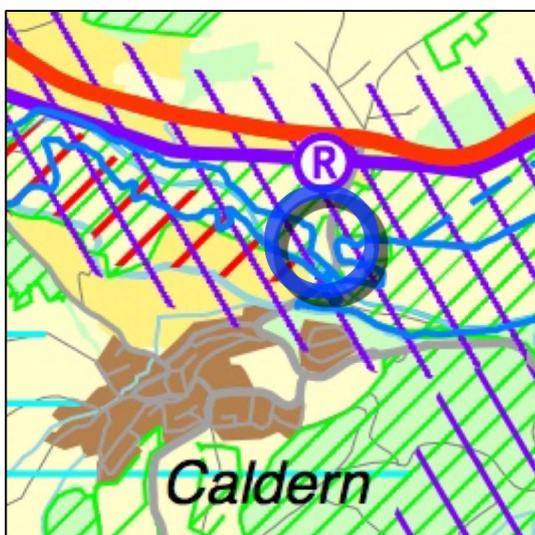


Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

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

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines *Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen* sowie *Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft*, zwischen der Bebauung rund um den *Debushof* im Osten und dem Sportplatz im Westen.

Die *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* sind u.a. für Eigenentwicklungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle (< 5 ha) im Anschluss an die bebaute Ortslage vorgesehen (hier rd. 1,1 ha).

„In den *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* sollen die *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. [...]“⁵

Frischlufitentstehung 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. [...]“⁵

⁵ RPM 2010: 6.1.3-1 (G)(K).

Die vorhandene Bebauung, die sich östlich des Plangebiets erstreckt, wirkt hier bereits bedingt als Abflusshindernis - i.V.m. der Breite des Lahntals von über 1 km an dieser Stelle sowie einer Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen und Nutzung von Dachflächen für Solaranlagen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen feststellbar.

Darüber hinaus ist die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal sowie über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ als *gewerbliche Baufläche* bzw. *Gewerbegebiet* bereits planungsrechtlich gesichert und wurde bislang auch als Reifenlager genutzt.

Das Planvorhaben ist demnach auf den nachfolgenden Planungsebenen bereits seit dem Jahr 2000 als Baugebiet gesichert und mit den Zielen und/oder Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang zu bringen.

2.1.1 Alternativflächendiskussion

Die Obere Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen fordert mit Stellungnahme vom 09.12.2021 aufgrund der Lage eine ausführliche Alternativflächendiskussion unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken sowie freier Flächen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung Bestand“ sowie der an die Ortslagen angrenzenden „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“.

- 1) Grundsätzlich handelt es sich bei der Fläche um einen brachliegenden „Schandfleck“, um dessen Beseitigung und neuerliche Inanspruchnahme die Gemeinde seit Jahren bemüht ist, was nun in für die örtliche Bevölkerung sinnvoller Art und Weise geschehen kann.
- 2) Aus Sicht der Gemeinde Lahntal scheiden die „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ im vorliegenden Fall grundsätzlich aus, da die Wiedernutzbarmachung einer vorhandenen Gewerbebrache aus städtebaulicher Sicht, aber auch aus Sicht des Boden-, Biotop- und Landschaftsbildschutzes sowie zur Sicherung landwirtschaftlicher Flächen immer Vorrang vor einer Entwicklung „auf der grünen Wiese“ hat.
- 3) Auch der Investor hat sich im Vorfeld des Erwerbs des Grundstücks intensiv mit dem Für und Wider des Standortes auseinandergesetzt:

Für den Standort sprechen folgende Argumente:

- Bahnhof und Bushaltestelle befinden sich in fußläufiger Entfernung. Diese nur wenige hundert Meter entfernten Verkehrsanbindungen sind auch für ältere Menschen ohne Probleme zu erreichen, da keine Höhenunterschiede zu überwinden sind.
- Die Bäckerei, der Lebensmitteladen wie auch die Metzgerei im Ort sind quasi höhengleich in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- In nur 200 m Entfernung, und damit auch für ältere Menschen in wenigen Minuten erreichbar, findet sich ein gastronomischer Betrieb mit Restaurant, Café und Kuchen und im Sommer mit großem Biergarten.
- Die Örtlichkeit lässt es ebenfalls zu, dass mobile Nahversorger mit einem Verkaufswagen zum Gebäude kommen können und die Grundstücksgröße erlaubt eine Gebäudegröße, die es theoretisch ermöglicht, auch einen kleinen Laden oder auch einen kleinen gastronomischen Betrieb darin anzuordnen.
- Auch ist die Grundstücksgestaltung in direkter Nähe zur Lahn ein großer Vorteil, dort können Menschen durch das Gebäude von der Straße abgeschirmt mit Blick auf Lahn und Rimberg die Ruhe genießen und auch die freie Feldflur mit gut ausgebauten Wegen ist unmittelbar erreichbar.

Das ist an zwei anderen in die Überlegung mit einbezogenen Standorten in Caldern so nicht möglich: Einerseits das der Universität gehörende Grundstück an der Klosterbergstraße/L3288 und andererseits ein Grundstück von Privaten in/an der Mühlenstraße.

- Für das Grundstück in der Mühlenstraße liegt keine Verkaufsbereitschaft vor.
- Das Grundstück Universität liegt oben auf dem Berg, einerseits sprechen hier die erheblichen Höhenunterschiede und andererseits die Entfernung zum Metzger und Lebensmittelladen, aber auch zum Bäcker dagegen - diese wären für ältere Menschen nicht oder wenn nur mit erheblichem Zeitaufwand zu meistern. Darüber hinaus bietet das direkte Umfeld keine freizeitrelevanten Möglichkeiten und keine Anbindungen an den Nahverkehr. Der Grundstückseigentümer hat in der Vergangenheit auch standortübliche Kaufangebote ausgeschlagen was bedeutet, dass dieses Grundstück in für eine Wohnanlage schlechterer Lage, wenn überhaupt, nur zu erheblichen Mehrkosten erwerbbar gewesen wäre.

4) Innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung Bestand“ sowie der Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) stehen darüber hinaus keine Flächen mit Grundstücksgröße von 5.000 qm oder mehr zur Verfügung.

Die Gemeinde sieht insofern

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

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 5: Flächennutzungsplan - vor der Änderung



Abbildung 6: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Gewerbliche Baufläche“ (G) außerhalb der Schutzgebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet - FFH, Landschaftsschutzgebiet - LSG, Überschwemmungsgebiet - ÜSG) dar. Die vorhandenen Gehölze zum Sportplatz hin sind zu erhalten.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Lahnaue") auch die vorliegende Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben. Nach der Änderung wird das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche - Wohnen an der Lahnaue“ (S-WL) dargestellt, wobei die Gehölze in den Randbereichen als zu erhaltend übernommen werden.

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

Hinweis:

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.

2.3 Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“

Das Plangebiet wird überwiegend vom Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ überdeckt (Rechtskraft: 01.06.2001). Dieser setzt das Plangebiet derzeit gem. § 8 BauGB als Gewerbegebiet (GE) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde bei 0,7 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,2 begrenzt, wobei die Gebäude eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten dürfen.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe nicht zulässig und es dürfen auch nur selbst produzierte oder weiterverarbeitete Produkte auf einer untergeordneten Fläche verkauft werden. Darüber hinaus wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- 1) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 2) Tankstellen
- 3) Vergnügungsstätten

Die Zufahrt erfolgte im Norden über den dortigen Wirtschaftsweg und entlang der Landesstraße wurden Bereiche ohne Zu- und Abfahrt sowie Stellplatzflächen festgesetzt.

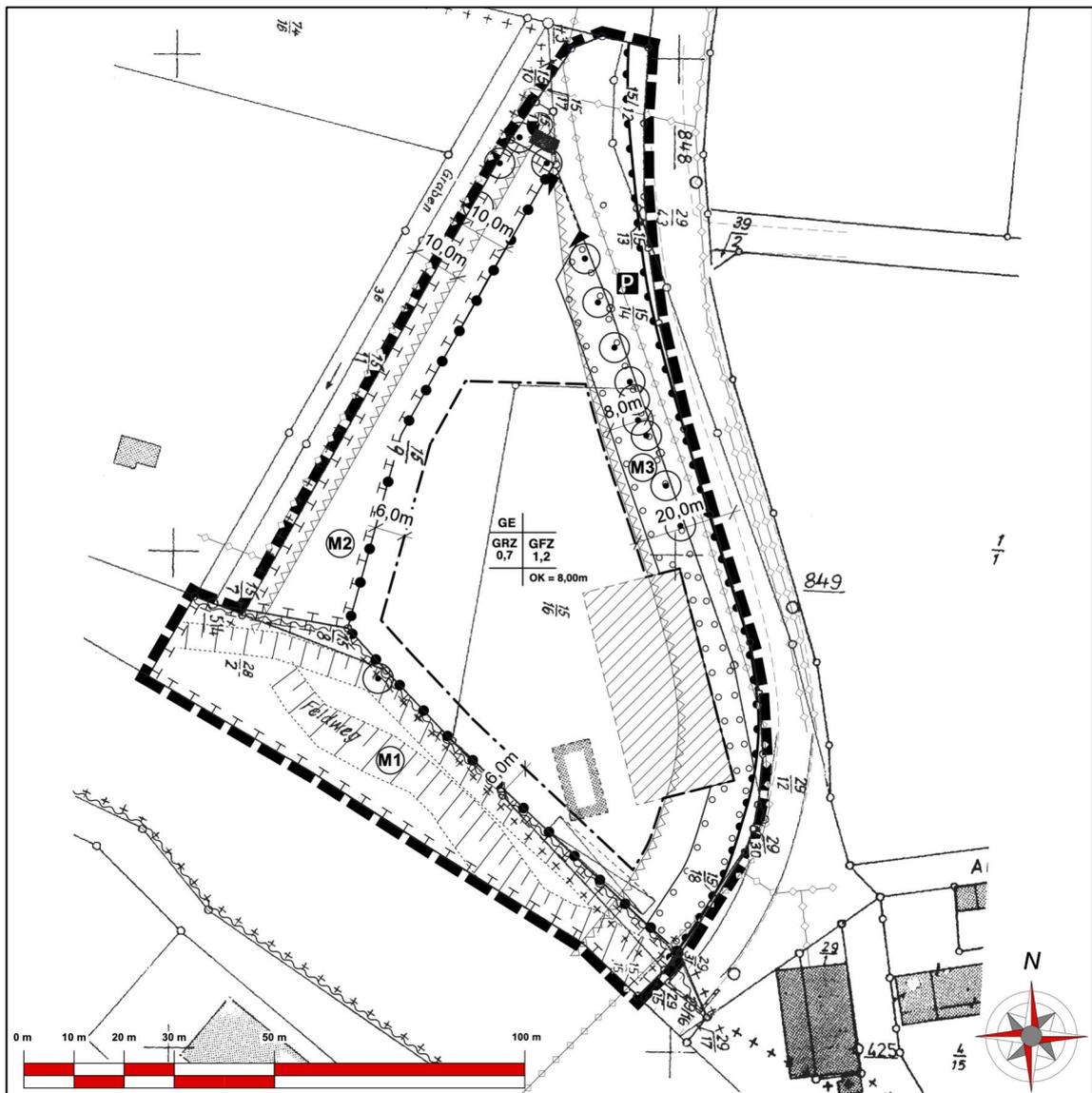


Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ - Ausschnitt

Die wertvolleren Ufergehölze der Lahn im Hangbereich im Süden wurden durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert und entwickelt, ebenso wie die Gehölzstrukturen zum Sportplatz hin (landschaftliche Einbindung). Entlang der Landesstraße zwischen Stellplätzen und Gewerbegebiet wurde, ebenfalls zur besseren Einbindung des Baugebiets, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Ergänzend zu diesen Festsetzungen wurden Pflanzkontingente für die Grundstücksfreiflächen, zu Fassadenflächen sowie zu den Stellplatzflächen festgesetzt und Festsetzungen zu Einfriedungen, zur Befestigung von Freiflächen und zur Entwässerung ergänzt.

Der im Norden vorhandene Standort einer Transformatorenstation wird in die Festsetzungen ebenfalls übernommen.

2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

2.4.1 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“

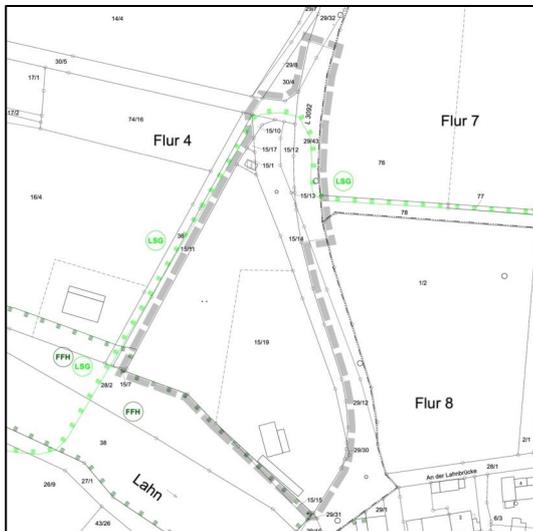


Abbildung 8: LSG/FFH-Gebiet auf ALKIS-Grundlage

Im Norden wird das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“ geringfügig überplant (Grundlage: Natureg-Viewer, aktualisiert gem. 6. Verordnung über das LSG "Auenverbund Lahn-Ohm vom 04.07.2022).

Da hier aber nur eine Bestandsfestbeschreibung („Wirtschaftsweg“ und „Parkplatz“) erfolgt und die Flächen gleichsinnig weitergenutzt werden, sind Konflikte nicht feststellbar.

2.4.2 FFH-Gebiet „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern“

Das angrenzende FFH-Gebiet „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern“ wird nicht überplant (Grundlage: Natureg-Viewer) - eine Verschlechterung der Erhaltungszustände ist gem. Umweltbericht zum Bauleitplan nicht zu erwarten.

2.4.3 Überschwemmungsgefährdete Flächen

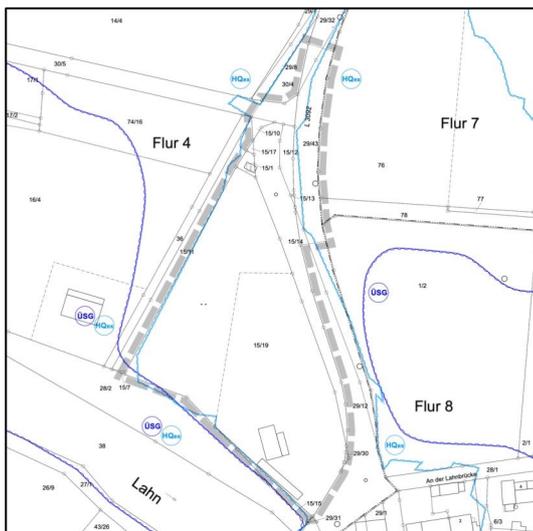


Abbildung 9: HQ100/ 1,3-fache HQ100 auf ALKIS-Grundlage

Die Überschwemmungsgebiete für HQ₁₀₀ sowie HQ_{extrem} werden lediglich im Bereich der zu erhaltenden bzw. zu ergänzenden Randeingrünung ganz im Südwesten sowie das überschwemmungsgefährdete Gebiet HQ_{extrem} im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche im Süden und der Landesstraße im Norden überplant (Grundlage: Hochwasserrisikomanagement-Viewer).

In beiden Fällen handelt es sich auf Bebauungsplanebene im Wesentlichen um die Übernahme der Ursprungsfestsetzungen (d.h. Erhaltungs-/ Pflanzgebote, Straßenverkehrsfläche, nicht-überbaubare Grundstücksfläche), weshalb der Flächenrückhalt auch nicht verändert wird.

2.4.4 Gewässerrandstreifen

Der gem. § 23 HWG geschützte Gewässerrandstreifen des jenseits des angrenzenden Wirtschaftswegs liegenden *Rodenhäuser Bachs* (Flst. 36) ragt entlang der Westgrenze in das Plangebiet hinein. Dieser wird auf Bebauungsplanebene i.R. der Erhaltungsfestsetzung für die angrenzenden Gehölzstrukturen berücksichtigt.

2.4.5 Immissionsschutz

Aufgrund der westlich angrenzenden Sportanlage wurde im Vorfeld bereits ein Immissionsgutachten erstellt und nun nach Konkretisierung der Angaben zum Übungs- und Spielbetrieb aktualisiert. Dieses kommt zu folgendem Fazit⁶:

„Die ermittelten Beurteilungspegel für den Sportbetrieb unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tags L = 55 dB(A) im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes. Im an die Sportanlage angrenzenden Bereich im Nordwesten des Plangebietes sind Überschreitungen in der sonntäglichen Ruhezeit während eines Punktspieles gegeben.

Das Kriterium der 18.BImSchV, nachdem der Immissionsrichtwert durch einzelne kurze Ereignisse zur Tagzeit maximal um $\Delta L = 30$ dB überschritten werden darf, wird im Plangebiet eingehalten.“ (S. 18)

Aufgrund der Überschreitung im Nordwesten wird folgendes empfohlen:

„Bei der Planung der Gebäude sollen an der Nordwestfassade innerhalb dieses Bereichs keine offenbaren Fenster von zu schützenden Wohnräumen von Bewohnern angeordnet werden. Dort können Verwaltungseinheiten, Büros, Küchen oder Nebenräume etc. angeordnet werden.

Die Planung der Gebäude kann durch die Form auch Abschirmwirkungen erzeugen.“ (S. 16-17)

Dies wird i.R. des Bebauungsplans durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt, die hier auch Wohnräume ermöglicht, allerdings nur bei entsprechendem baulichem Schallschutz.

2.4.6 Bauverbots- und -beschränkungszone

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der L 3092 ist als „freie Strecke“ einzustufen (Email Hessen Mobil vom 09.11.2020), weshalb hier gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten ist. Diese wird auf Bebauungsplanebene durch Festsetzungen gesichert.

Hessen Mobil stellt mit Stellungnahmen vom 10.12.2021 hinsichtlich der Zulässigkeit der geplanten Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone fest:

"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."

⁶ Immissionsberechnung Nr. 4653 - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 14.04.2023.

Die sich an die Bauverbotszone anschließende 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG wird ebenfalls durch entsprechende Darstellungen in die Planunterlagen aufgenommen.

Darüber hinaus wird, bis auf die Zufahrt über den nördlichen Wirtschaftsweg, entlang der L 3092 ein *Bereich ohne Zu- und Abfahrt* festgesetzt.

2.4.7 Fahrradwegeplanung

Der Lahn-Radwanderweg führt von Osten über den dort verlaufenden Wirtschaftsweg auf das Plangebiet zu und wird, die Landesstraße querend, und entlang des Plangebietes nach Süden in Richtung Caldern auf dem derzeitigen Gehweg bzw. nach Norden in Richtung Bahnhof innerhalb der Straßenparzelle geführt. Hierfür wird im Kreuzungsbereich der Landstraße auch ein Fahrbahnteiler errichtet und so die Querung verkehrssicher gestaltet.

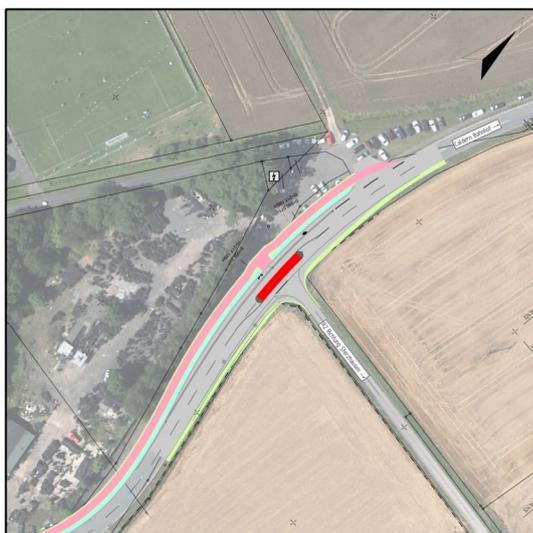


Abbildung 10: Radwege-Planung - Übersicht (Vorentwurf Hessen Mobil, 11.05.2022)

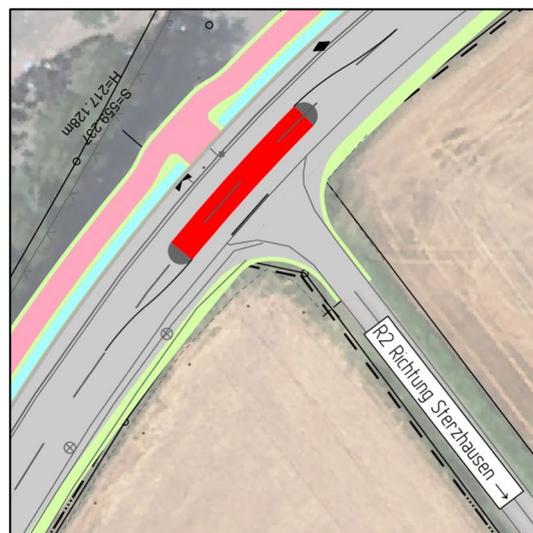


Abbildung 11: Radwege-Planung - Fahrbahnteiler (Vorentwurf Hessen Mobil, 11.05.2022)

Hessen Mobil plant in diesem Zuge, den bestehenden Lahntal-Radwegeverlauf auf Höhe des Plangebiets so zu verändern, dass dieser statt auf, zukünftig neben der Straße auf Seite des aktuellen Plangebiets geführt wird.

Die Planungen hierzu werden berücksichtigt und die benötigte Fläche wird auf Bebauungsebene als Radweg festgesetzt.

2.5 **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen⁷. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglich-

⁷ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

keiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Durch die Beschränkung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf die bereits als Baugebiet festgesetzte Teilfläche entspricht die vorliegende FNP-Änderung dem geforderten Vorrang der Innenentwicklung und damit auch dem Schutz des nicht bebauten Außenbereichs vor einer vermeidbaren baulichen Inanspruchnahme. Dies dient im Übrigen auch der Verhinderung vor einer weiteren Versiegelung und Bebauung, die u.a. mit negativen klimatischen Auswirkungen verbunden wären.

Folgende Festsetzungen auf der nachgeschalteten Bebauungsplanebene dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets, zum Gehölzerhalt, zur Bepflanzung der Stellplatzflächen sowie zur Entsiegelung die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.
- Verpflichtung zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Durch die Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme trägt zur verminderten Abgabe von Strahlungsenergie in die Umgebung und damit zur Verringerung von Aufheizungseffekten bei. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert darüber hinaus den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.

- Sammlung und Verwertung/Versickerung anfallenden Oberflächenwassers.
- Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze.
- Grüngestaltung von Flachdächern.
- Hinweis auf die Verwendung von hellen Belägen/Farbtönen (Hellbezugswert > 70), was durch die höhere Albedo zu einer Verringerung von Aufheizungseffekten führt.

3 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird und einen deutlich höheren Detaillierungsgrad aufweist.

Gemeinde Lahntal

Mai 2023