

## Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal FNP-Änderung für den Bereich „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern

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

<b>Verfahrensübersicht</b>	<b>Anzahl</b>
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
<b>Eingegangene Stellungnahmen:</b>	
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	31
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	1
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	16
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	16

<b>Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen</b>		
<b>Träger öffentlicher Belange:</b>		<b>Stellungnahme:</b>
1.	EAM Netz GmbH, Gladenbach	10.11.2021
2.	Hessen Mobil, Dillenburg	10.12.2021
3.	Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M.	02.11.2021
4.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Naturschutz	14.12.2021
5.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Wasser- und Bodenschutz	14.12.2021
6.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr	14.12.2021
7.	Regierungspräsidium Gießen - Obere Landesplanungsbehörde	09.12.2021
8.	Regierungspräsidium Gießen - Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	09.12.2021
9.	Regierungspräsidium Gießen - Kommunales Abwasser, Gewässergüte	09.12.2021
10.	Regierungspräsidium Gießen - Altlasten, Bodenschutz	09.12.2021
11.	Regierungspräsidium Gießen - Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen	09.12.2021
12.	Regierungspräsidium Gießen - Immissionsschutz II	09.12.2021
13.	Regierungspräsidium Gießen - Obere Naturschutzbehörde	09.12.2021
14.	Regierungspräsidium Gießen - Bauleitplanung	09.12.2021
15.	Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen	08.12.2021

<b>Öffentlichkeit:</b>		<b>Stellungnahme:</b>
1.	TSV Caldern e.V., Lahntal	08.12.2021

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**

**FNP-Änderung für den Bereich „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 werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**  
Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.  
Auf Ebene der FNP-Änderung besteht diesbezüglich kein 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.

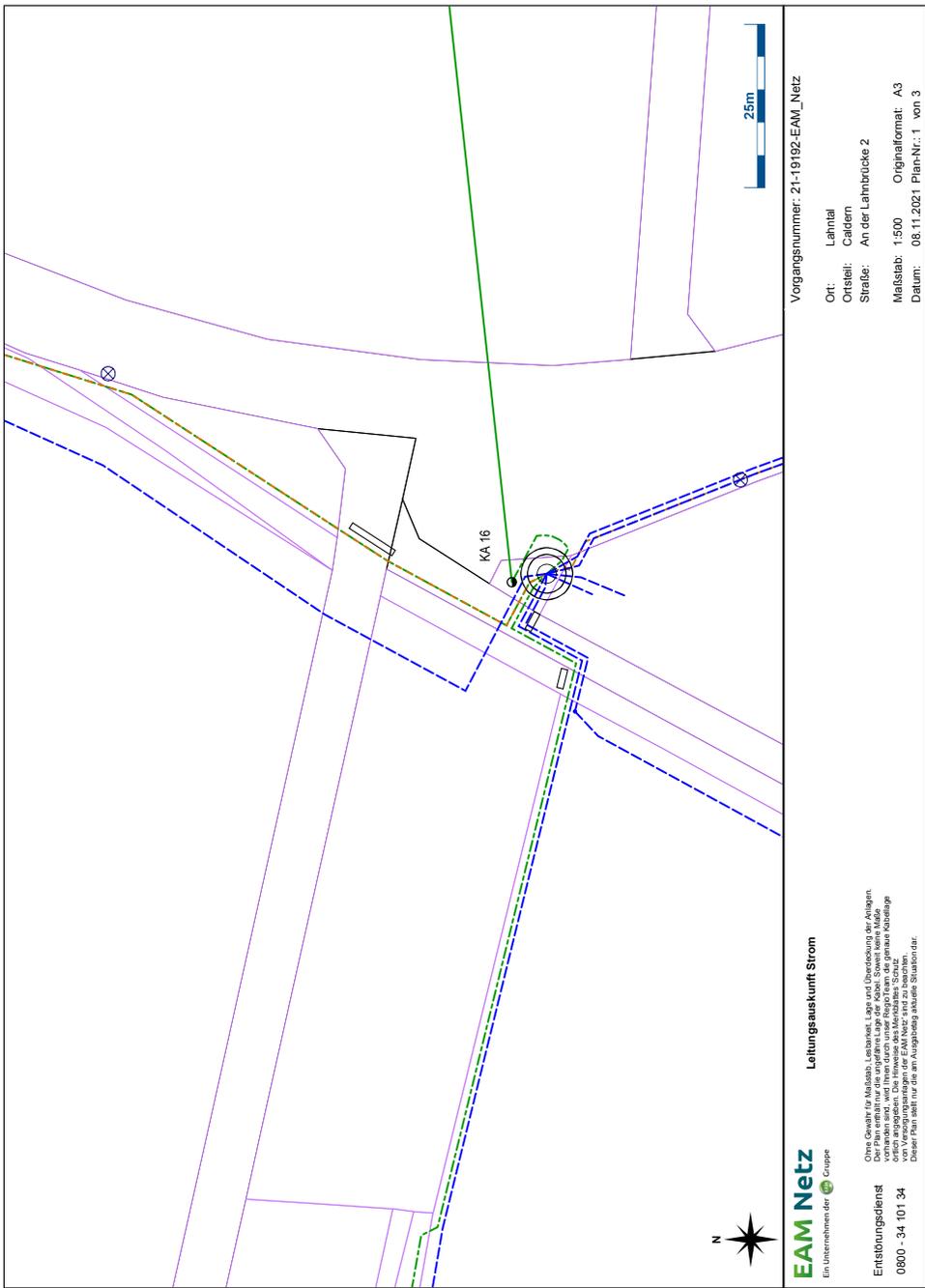
Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

  
Heiner

  
Brück





**EAM Netz**  
 Ein Unternehmen der E.ON Gruppe

**Leitungsauskuft Strom**

Vorgangsnummer: 21-19192-EAM\_Netz

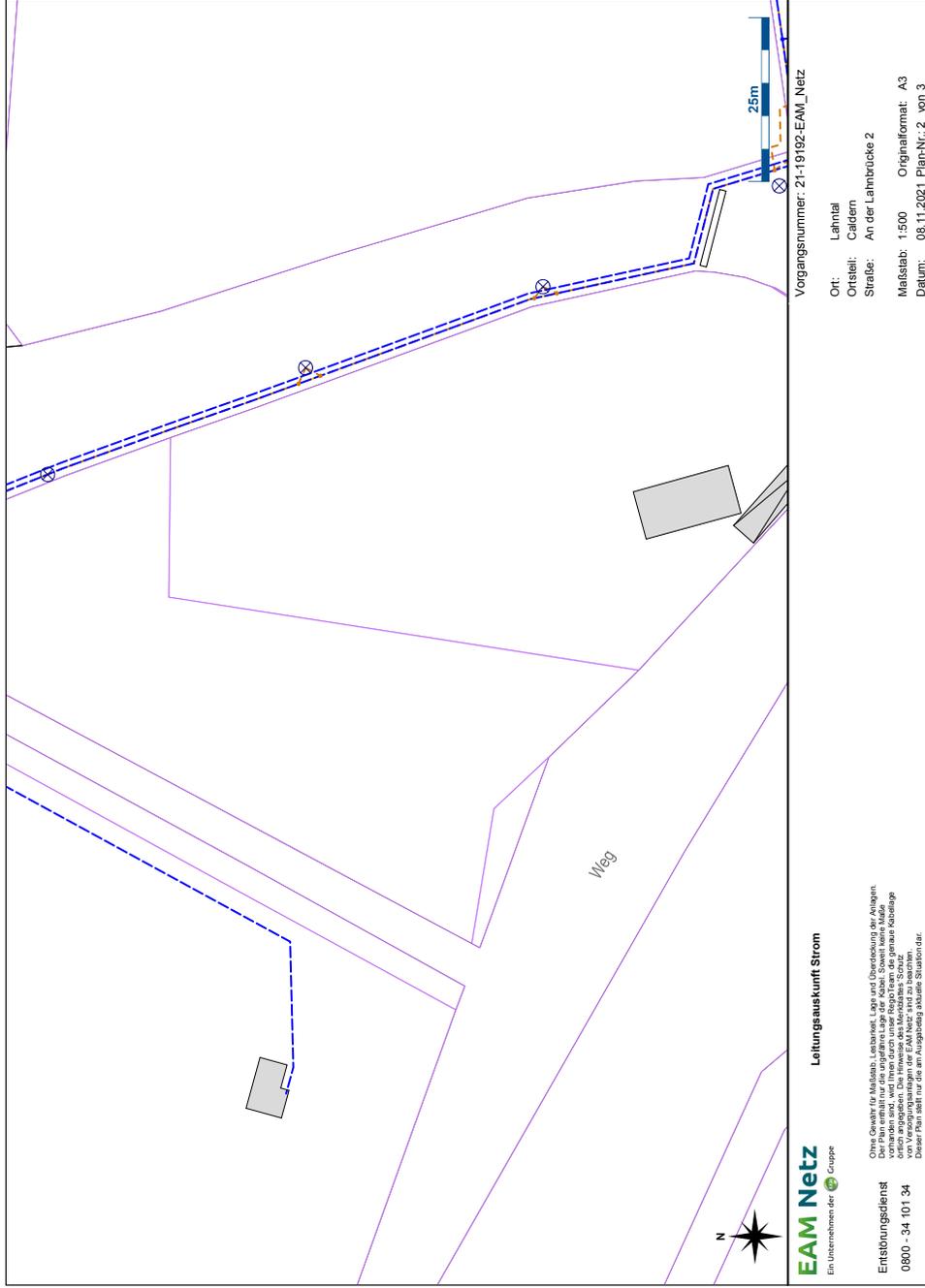
Ort: Lehnthal  
 Ortsteil: Caldern  
 Straße: An der Lahnbrücke 2  
 Maßstab: 1:500 Originalformat: A3  
 Datum: 08.11.2021 Plan-Nr.: 1 von 3

Ohne Gewähr für Maßstab, Lesart, Lage und Übereinkunft der Anlagen.  
 Vorhanden sind, wird Ihnen durch unsere Regio-EAM die genaue Schutzlage  
 der Anlagen mit den entsprechenden Schutzmaßnahmen und den  
 vom Versorgungsunternehmen der EAM Netz, sind zu beachten.  
 Dieser Plan stellt nur die am Ausgabebestimmte Situation dar.

Erfolgsgeldienst  
 0800 - 34 101 34

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, Lesart, Lage und Übereinkung der Anlagen.  
 Vorhanden sind, wird Ihnen durch unsere Regio/Eam die genaue Nachlage  
 angeordnet. Die Verantwortung für die Ausführung der Arbeiten liegt  
 von Vertragsbeginn an bei EAM Netz und zu bestrichen.  
 Dieser Plan stellt nur die am Ausgabebestimmte Situation dar.

Erfolgswegdienst  
 0800 - 34 101 34

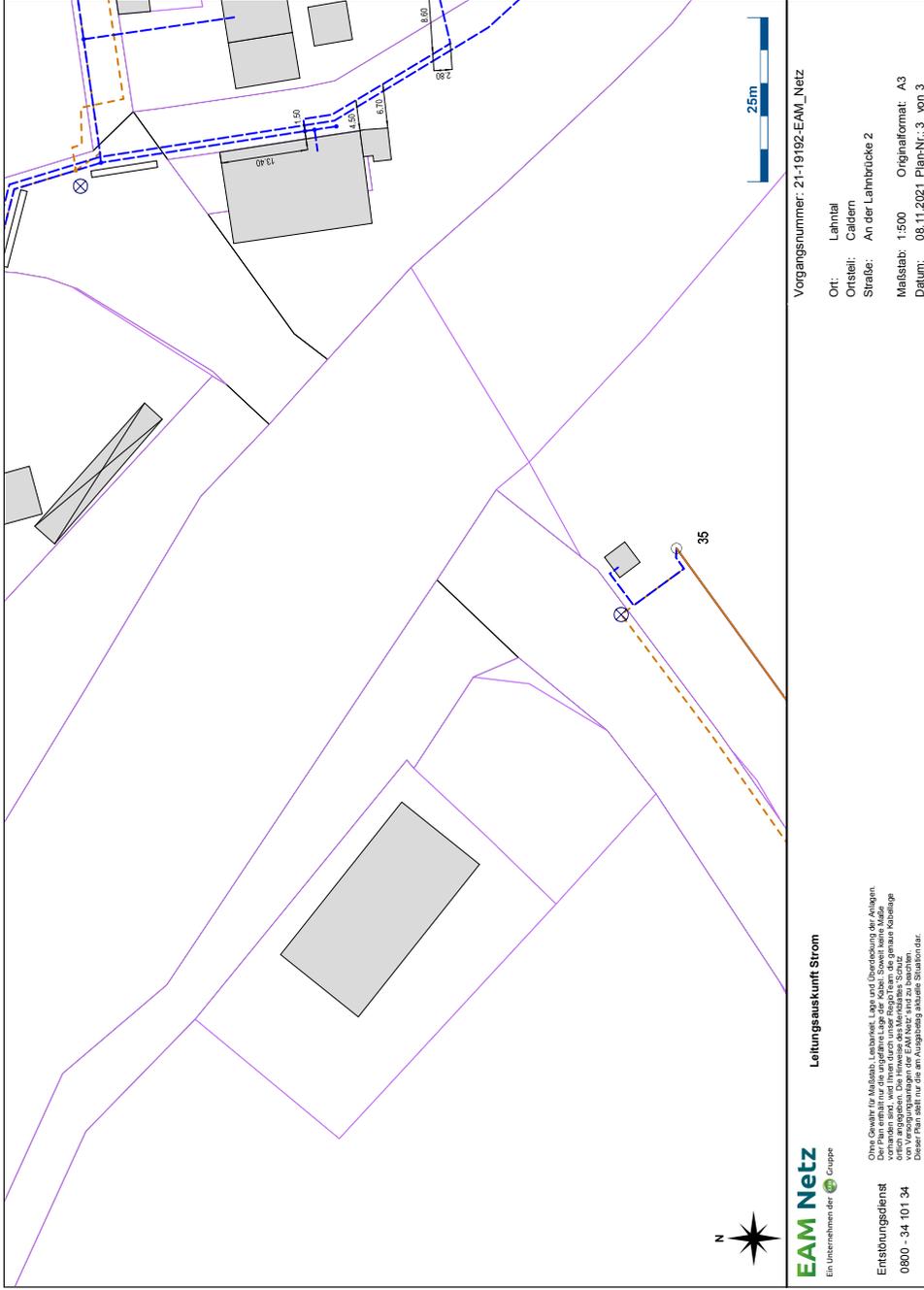
Vorgangsnummer: 21-19192-EAM\_Netz

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



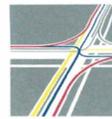
Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach,  
vom: 10.11.2021

Änderungen/Bemerkungen

**Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement**

**Dillenburg**

**HESSEN**



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

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c 1

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum 10. Dezember 2021

**L 3092, Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern**

**Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wohnen an der Lahnaue“ [Vorentwurf 09/2021]**

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

**Ihr Schreiben vom 26.10.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes soll nördlich von Caldern eine Gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche umgewidmet werden, um den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ vorzubereiten.

Wird meine Stellungnahme zu dem mir ebenfalls vorgelegten Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ berücksichtigt, habe ich keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez.

[Redacted signature]

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Lahntal**

**FNP-Änderung für den Bereich „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**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf die Abwägung der genannten Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Lahnaue" wird verwiesen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.



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

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

ARCHITEKTURBÜRO  
GROSS & HAUSMANN  
als Vertreter der Gemeinde Lahntal  
Bahnhofsweg 22

35096 WEIMAR

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

02. November 2021  
Dr. W /de

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern  
Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „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,

wir bitten, evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten, ganz gleich, in wessen Eigentum sie stehen, im Flächennutzungsplan weiterhin als solche auszuweisen.

Unter den Bedingungen, dass

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

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

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

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

**Bauleitplanung der Gemeinde  
Lahntal**

**FNP-Änderung für den Bereich „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.

-2-

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 - 106/17/02/2021-0066  
 (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**

**FNP-Änderung für den Bereich „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 ohne planändernde Wirkung beachtet.**  
Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.  
Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 2: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung 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 Flächennutzungsplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**  
Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.  
Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPI-31-61a0100/120-2014/10  
Dokument Nr.: 2021/1506074

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  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 26.11.2021

35096 Weimar (Lahn)

Datum 9. Dezember 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal**  
**hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich**  
**„Sondergebiet Wohnen an der Lahnaue“ im Ortsteil Caldern**

**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 *Vorbehaltsgbiet (VBG) für Landwirtschaft* überlagert von einem *Vorbehaltsgbiet (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**

**FNP-Änderung für den Bereich „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 vertretenden 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-down->

[loads/Erlass\\_mit\\_AH\\_zur\\_Ber%  
c3%bccksichtigung\\_von\\_ww\\_Belangen\\_in\\_Bauleitplanung.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-down-loads/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 zur FNP-Änderung 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](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 Talteufpunkt. 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 Informationen 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-angpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

#### Die Starkregen-Hinweiskarte

[https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte\\_Hessen.pdf](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](mailto: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 Bauherren 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 HAltBodSchG). 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 Gewerberegister, 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 HAltBodSchG 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 HAltBodSchG 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 zum Bebauungsplan befinden sich bereits allgemeine Hinweise auf Altablagerung - diese sind i.R. der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsebenen grundsätzlich zu beachten. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung 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 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 Altdeponierungen / 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 werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet.  
Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht 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 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).

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](http://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](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**

Östlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan eine geplante Gewerbefläche dar. Bei einer späteren Ausweisung eines Gewerbegebietes ist mit immissionsrechtlichen Einschränkungen (ggfs. Schallkontingentierung) zu rechnen.

11

#### **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**

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" umzorniert.

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 Flächennutzungsplanes 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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes berührt keine forstlichen Belange.

**Bauleitplanung**

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf folgendes hinweisen:

Dem Bauleitplanverfahren mangelt es an einer städtebaulichen Gesamtbewertung und wird damit den Anforderungen an § 1 Abs. 3 BauGB nicht gerecht.

Die geplante Nachfolgenutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche entbindet nicht von den Erfordernissen einer nachvollziehbaren Alternativenprüfung und den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Errichtung einer Senioren-Wohneinrichtung muss als besonders schutzbedürftig angesehen werden. Die zukünftige Lage umgeben von Gewerbe und Sporteinrichtungen wird zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten durch eine erhöhte Lärmbelastung führen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt östlich der Landesstraße eine geplante Gewerbefläche dar, die zukünftig zu negativen Beeinträchtigungen der Senioren-Wohnanlage führen kann. Das eigens erstellte Immissionsgutachten berücksichtigt nur die vorhandene Sportanlage, nicht aber die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung östlich des Plangebietes.

Um ein verträgliches Nebeneinander und eine städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung nachhaltig zu sichern, rege ich an, die geplante östliche Gewerbefläche in eine geplante Mischbaufläche umzuwidmen.

12

13

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.

**zu 13: Die Hinweise werden wie folgt beachtet.**  
Die geforderte Alternativflächendiskussion wurde in der Begründung zur FNP-Änderung 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.

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 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.

Abschließend möchte ich auf die Anforderungen an das weitere Verfahren verweisen und bitte dies zu beachten:

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.**

14

- 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.

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

zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

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

Ihr Zeichen: FNP-Änderung „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  
**Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „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. Flächennutzungsverfahrens (Stand September 2021) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange stimmen wir der Änderung des Flächennutzungsplans zu.
2. Die Fläche kann durch Anschluss an eine bestehende Trinkwasserversorgungsanlage versorgt werden.

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

**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-Greiflich

**Handelsregister:**  
Amtsgericht Gießen  
HRA 2484  
**Steuer-Nr.:**  
020 226 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**

**FNP-Änderung für den Bereich „Wohnen an der Lahnaue“, Ortsteil Caldern**

**Abwägung der durchgeführten Verfahren:**

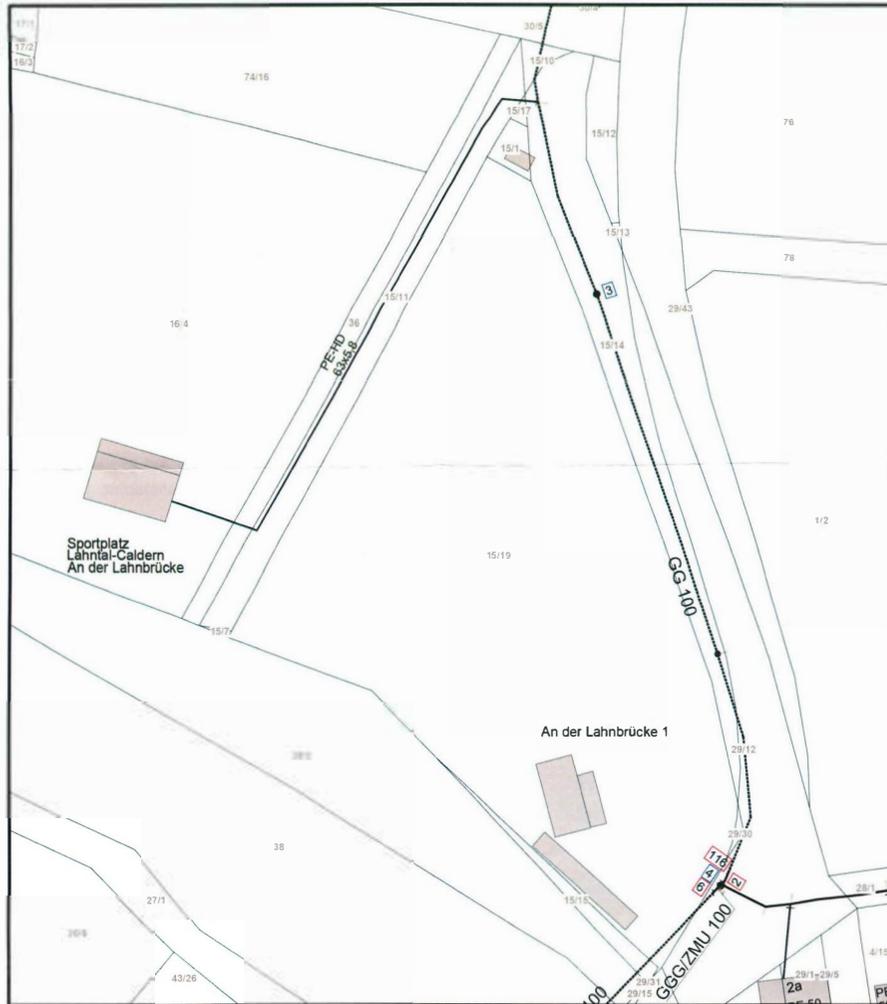
§ 3 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

§ 4 (1) BauGB vom 01.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung**

<b>Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen, vom: 08.12.2021</b>	<b>Änderungen/Bemerkungen</b>

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**



**Zweckverband  
Mittelhessische Wasserwerke**

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

## Bestandsdokumentation der Trinkwasserversorgung

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

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

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

Lageplan    Maßstab: 1:1000

Gebiet:.

**LAHTAL - Caldern  
FNP "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  
Mühlentstraße 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 Trainingsplatzes 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 5 139 0000 002 5 2946 02  
BIC: VBMHDE5F

## Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

### FNP-Änderung für den Bereich „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

### 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.

**TSV 1911 Caldern e.V.**

**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**

**2**

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.

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

**Änderungen/Bemerkungen**

zu 2: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**  
Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Ebenen des Bebauungsplans und der Ausführungsplanung und werden dort berücksichtigt.  
Auf Ebene der FNP-Änderung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

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

<b>Verfahrensübersicht</b>	<b>Anzahl</b>
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
<b>Eingegangene Stellungnahmen:</b>	
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	30
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	17

**Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen**

<i>Träger öffentlicher Belange:</i>	<i>Stellungnahme:</i>
1. EAM Netz GmbH, Gladenbach	16.01.2023
2. Hessen Mobil, Dillenburg	05.01.2023
3. Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M.	14.12.2022
4. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Wasser- und Bodenschutz	31.01.2023
5. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Naturschutz	31.01.2023
6. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr	31.01.2023
7. Regierungspräsidium Gießen - Obere Landesplanungsbehörde	02.02.2023
8. Regierungspräsidium Gießen - Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	02.02.2023
9. Regierungspräsidium Gießen - Kommunales Abwasser, Gewässergüte	02.02.2023
10. Regierungspräsidium Gießen - Altlasten, Bodenschutz	02.02.2023
11. Regierungspräsidium Gießen - Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen	02.02.2023
12. Regierungspräsidium Gießen - Immissionsschutz II	02.02.2023
13. Regierungspräsidium Gießen - Landwirtschaft	02.02.2023
14. Regierungspräsidium Gießen - Obere Naturschutzbehörde	02.02.2023
15. Regierungspräsidium Gießen - Bauleitplanung	02.02.2023
16. Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen	01.02.2023

<i>Öffentlichkeit:</i>	<i>Stellungnahme:</i>
1. TSV Caldern e.V., Lahntal	08.12.2021

**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 Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB.

**Nächste Schritte:**

Einreichen der 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.

EAM Netz GmbH | Sinkershäuser Weg 1 | 35075 Gladenbach

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35095 Weimar (Lahn)

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

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

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.
- 



## Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

### FNP-Änderung für den Bereich „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

### Die Hinweise werden 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

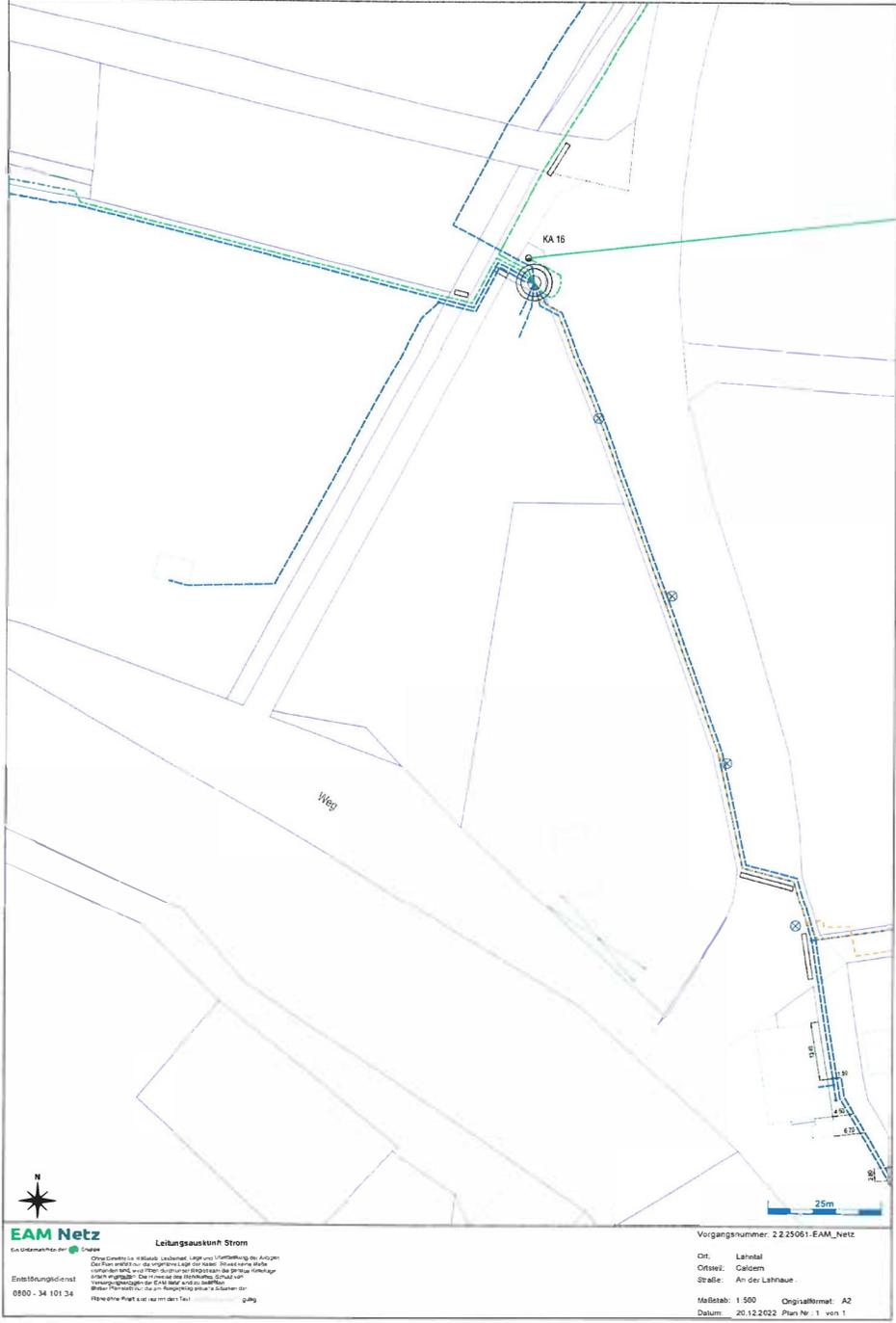
  
Brück

Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach,  
vom: 16.01.2023

Änderungen/Bemerkungen

Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach,  
vom: 16.01.2023

Änderungen/Bemerkungen



**EAM Netz**

Einheitsdienst

0800 - 34 101 34

Leitungsausrüstung Strom

Bitte beachten: Die in diesem Dokument gezeigten Anlagen sind nur als Orientierung zu verstehen. Die tatsächliche Ausführung ist dem Auftraggeber zu entnehmen. Die Verantwortung für die Ausführung der Anlagen liegt bei dem Auftraggeber. Die in diesem Dokument gezeigten Anlagen sind nur als Orientierung zu verstehen. Die tatsächliche Ausführung ist dem Auftraggeber zu entnehmen. Die Verantwortung für die Ausführung der Anlagen liegt bei dem Auftraggeber.

Vorgangsnummer: 2 225061:EAM\_Netz

Ort: Lehnthal  
Orsteil: Galdern  
Stelle: An der Lahnau

Maßstab: 1:500 Originalformat: A2  
Datum: 20.12.2022 Plan Nr.: 1 von 1



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

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c 1

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum 05. Januar 2023

**L 3092, Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern**

**Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „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 der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes soll nördlich von Caldern eine gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche umgewidmet werden, um den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ vorzubereiten. **1**

Wird meine Stellungnahme zu dem mir ebenfalls vorgelegten Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ berücksichtigt, habe ich keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

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

Ich bitte um Zusendung der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung jeweils als PDF-Datei. **2**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



**Bauleitplanung der Gemeinde  
Lahntal**

**FNP-Änderung für den Bereich „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: 05.01.2023**

Änderungen/Bemerkungen

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

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

**zu 2: 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 Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

ARCHITEKTURBÜRO  
GROSS & HAUSMANN  
als Vertreter der Gemeinde Lahntal  
Bahnhofsweg 22

35096 WEIMAR

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

14. Dezember 2022  
Dr.W/de

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern  
Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „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**

**FNP-Änderung für den Bereich „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 Hesen, Frankfurt/M., vom: 14.12.2022	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.

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 - TÖB/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 | BIC: 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

FNP-Änderung für den Bereich „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.

Stellungnahme: Landkreis Marburg-Biedenkopf,  
vom: 31.01.2023

Änderungen/Bemerkungen

2

zu 2: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet. Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet. Nach Rechtskraft der FNP-Änderung werden der Unteren Naturschutzbehörde die Unterlagen in der üblichen Form übersandt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

3

zu 3: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet. Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden dort beachtet. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Sacks

Stellungnahme: Landkreis Marburg-Biedenkopf,  
vom: 31.01.2023

Änderungen/Bemerkungen

	Änderungen/Bemerkungen



Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/120-2014/10  
Dokument Nr.: 2023/157594

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)

Ihr Zeichen: 13.12.2022  
Ihre Nachricht vom:

Datum 02. Februar 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal**  
**hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „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  
Zentrale 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**

**FNP-Änderung für den Bereich „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 *Vorbehaltsgeländen 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 Immissionschutz 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.**

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.

**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 Koch, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4173**

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, Grundwasserschadensfälle, 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**

**zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

**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.

**zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme war inhaltlich bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. 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](http://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](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.

Meiner 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**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 ungebauten 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

9

**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.

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.  
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.  
Die Flächennutzungsplanänderung steht somit ausdrücklich den Anforderungen des § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB entgegen.  
Dies ist aus planungsrechtlicher Sicht zu beanstanden.

Zur Lösung dieses Konfliktes rege ich an, die Flächennutzungsplanänderung auf die östlich der Landesstraße gelegene „Gewerbefläche-Planung“ auszudehnen und hier eine Umwidmung in eine gemischte Baufläche vorzunehmen. So könnte auch zukünftig ein verträgliches Nebeneinander der geplanten Senioreneinrichtung und nicht störenden Gewerbe und sonstigen mischgebietsverträglichen Nutzungen gewährleistet werden. Eine städtebauliche Ordnung wäre hergestellt.

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: FNP-Änderung Wohnen an der Lahn-  
aue, 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@zmw.de  
Datum: 01.02.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern

**Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wohnen an der Lahnau“**

- 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**

**FNP-Änderung für den Bereich „Wohnen an der Lahnau“, 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

### FNP-Änderung für den Bereich „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

### Die Hinweise werden 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 2346 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**

<b>FNP-Änderung für den Bereich "Wohnen an der Lahnaue", Ortsteil Caldern</b>	
<b>Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:</b>	
§ 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: Feststellungsbeschluss	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 die FNP-Änderung für den Bereich "Wohnen an der Lahnaue" (Stand: Mai 2023) in der vorliegenden Form gem. § 6 BauGB.</p> <p>Die Begründung inkl. Umweltbericht (Stand: Mai 2023) wird gebilligt.</p>	