



**Gemeinde Lahntal  
Ortsteil Sterzhausen**

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

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

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

Januar 2015

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



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

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b>	<b>1</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	1
1.2	Verfahrensschritte	2
1.3	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
<b>2</b>	<b>Übergeordnete räumliche Planungen</b>	<b>3</b>
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)	3
2.2	Kommunale Bauleitplanung	6
2.2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2.2	Bebauungsplan Nr. 12 „Ernacker“	7
<b>3</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.1.1	Mischgebiet (MI)	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse	9
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	9
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	9
3.3.1	Bauweise	9
3.3.2	Baugrenzen	9
3.4	Baugestaltung	10
3.5	Verkehrsflächen	10
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
4.1	Immissionsschutz	11
4.2	Landschaft und Grünordnung	13
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise</b>	<b>16</b>
6.1	Denkmalpflege	16
6.2	Niederschlagswasser	16
6.3	Altlasten / Bodenkontaminationen	16
6.4	Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel	16
6.5	Einfriedungen	16
6.6	Boden	16
6.7	Ver- und Entsorgung	17
6.7.1	Löschwasser	17
6.7.2	Telefon	17
<b>7</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b>	<b>18</b>

**Abbildungen**

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

**Tabellen**

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Kommunen und Mittelbereichen 2002 bis 2020 ..... 3  
 Tabelle 2: Veränderung der Haushaltszahl in den Gemeinden Mittelhessens 2002 bis 2020 ..... 3  
 Tabelle 3: Wohnungsbedarf 2020..... 4

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

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

**Teil D: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen*

**1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

**1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**



Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25

Der Ortsteil Sterzhausen, Sitz der Gemeindeverwaltung und neben Goßfelden zentraler Ortsteil der Gemeinde Lahntal, besitzt eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. Die Gemeinde bemüht sich schon seit vielen Jahren um den Erhalt und Ausbau der Schlüsselinfrastruktur, wie z.B. Kindergärten und –spielplätze, sowie eine umfassende Grundversorgung Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort. Dies hat, neben der landschaftliche attraktiven Lage, dazu beigetragen, dass Sterzhausen insbesondere für junge Familien als Wohnstandort interessant ist.

Der Gemeinde Lahntal gegenüber ist das Interesse geäußert worden, in dem bislang noch unbebauten landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen dem

Baugebiet „Ernacker“ und der Bebauung im Bereich der Ortsstraße „Am Ährenfeld“ im Süden von Sterzhausen Bauvorhaben zu realisieren.

Eine Bebauung dieses Areals sollte bereits im Rahmen der Planungen zum angrenzenden Baugebiet „Ernacker“ planungsrechtlich vorbereitet werden. Aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit wurde zum damaligen Zeitpunkt darauf verzichtet. Zwischenzeitlich sind die Eigentümer der Flächen z.T. verkaufsbereit, weshalb nun der Bereich entsprechend der Nachfragesituation sukzessive planungsrechtlich überplant werden soll.

Das Areal wurde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zum Bereich „Ernacker“ aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn – Ohm“ entlassen.

Mit der Umsetzung der Planung sollen daher einerseits konkrete Nachfragen befriedigt werden, aber auch unter Vorsorgegesichtspunkten sichergestellt werden, dass ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Bauflächen mittelfristig zur Verfügung steht. Es soll ein attraktives Mischgebiet mit vorwiegend kleinteiliger Bebauung entstehen, dass, in Anlehnung an die angrenzenden Baugebiete, einen hohen Wohnwert besitzt und durch die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Dorfgemeinschaftshaus), aber auch durch die landschaftlich attraktive Lage zusätzlich aufgewertet wird.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat daher in ihrer Sitzung am 07.05.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Ernacker, 1. Änderung“ im Ortsteil Sterzhausen beschlossen.

### 1.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	07.05.2013
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 02.06.2014 bis 04.07.2014
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 02.06.2014 bis 04.07.2014
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 01.12.2014 bis 09.01.2015
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 01.12.2014 bis 09.01.2015
6.	Abwägungs- und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	_____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	_____

### 1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

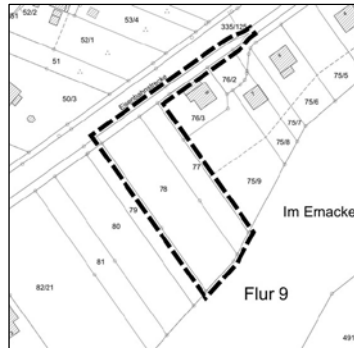


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis



Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis

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

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

## 2 Übergeordnete räumliche Planungen

### 2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)



Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Gemeinde Lahntal ist in dem Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „Ländlicher Raum“ eingestuft, mit Sterzhausen und Goßfelden als zentrale Ortsteile.<sup>1</sup>

Für die Gemeinde Lahntal wird die **günstigste Bevölkerungsprognose für den gesamten Mittelbereich Marburg erstellt**. Auch hinsichtlich der zum Zieljahr 2020 prognostizierten Zahl der Haushalte sowie zum Wohnungsbedarf nimmt Lahntal eine Spitzenposition im Mittelbereich Marburg ein.

Der Bevölkerungszuwachs wird hauptsächlich in den zentralen Ortsteilen Goßfelden und Sterzhausen stattfinden.

Gemeinde/Stadt Mittelbereich (MB)Region	Bevölkerung am		Wanderungsverteilung			
	31.12.2002	31.12.2020 ohne Wanderung	Zuschlagproportional	Zuschlag für Zentren	31.12.2020 mit Wanderung gerundet	Bevölkerungs-Entwicklung 2002-2020 in %
Cölbe	7.145	6.857	136		7.000	-2 %
Ebsdorfergrund	8.975	8.592	170		8.700	-3 %
Lahntal	6.767	6.778	134		6.900	2 %
Marburg	78.138	74.533	1.477	2.495	78.500	0 %
Wetter (Hessen)	9.487	8.848	175		9.000	-5 %
<b>MB MARBURG</b>	<b>125.353</b>	<b>119.655</b>	<b>2.370</b>	<b>2.495</b>	<b>124.400</b>	<b>-1 %</b>

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Kommunen und Mittelbereichen 2002 bis 2020

Gemeinde/Stadt Mittelbereich Region	Volkszählung 1987	31.12.2002	31.12.2020	Veränderung 2002 - 2020	
				absolut	relativ
Cölbe	2.587	3.316	3.611	295	9%
Ebsdorfergrund	2.716	3.433	3.652	219	6%
Lahntal	2.384	2.962	3.393	431	15%
Marburg	37.789	45.196	47.148	1.952	4%
Wetter (Hessen)	3.033	3.793	3.918	125	3%
<b>MB Marburg</b>	<b>53.254</b>	<b>64.636</b>	<b>67.965</b>	<b>3.329</b>	<b>5%</b>

Tabelle 2: Veränderung der Haushaltszahl in den Gemeinden Mittelhessens 2002 bis 2020

<sup>1</sup> aus: RPM 2010, 4.3-15 (Z)

Gemeinde/Stadt Mittelbereich (MB) Region	Neubedarf	Nachhol- bedarf	Ersatz- bedarf	Wohnungsbe- darf insgesamt ohne negativen Bedarf
Cölbe	265	98	68	430
Ebsdorfergrund	219	99	78	395
Lahntal	403	92	63	558
Marburg	1.575	1.273	824	3.672
Wetter (Hessen)	120	106	83	309
<b>MB MARBURG</b>	<b>2.885</b>	<b>1.830</b>	<b>1.248</b>	<b>5.963</b>

Tabelle 3: Wohnungsbedarf 2020

Das Plangebiet ist in der Karte zum Regionalplan als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

*„In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.“<sup>2</sup>*

*„Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ möglich:*

- [...] *Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha [...]“<sup>3</sup>*

Aufgrund der nur geringen Plangebietsgröße sowie der Lage der Fläche im bereits dreiseitig bebauten Ortsrandbereich ist durch die vorliegende Ortsrandarrondierung kein Konflikt mit o.g. Grundsatz erwartbar.

*„Die „Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. [...]“<sup>4</sup>*

Die Planfläche wurde bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auverbund Lahn-Ohm“ entlassen. Die Grenze verläuft südlich des Geltungsbereichs, ebenso wie die des entlang der Lahn verlaufenden FFH-Gebiets „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässer“. Konflikte mit dem Grundsatz sind daher nicht ersichtlich.

*„In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert [...] werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. [...]“<sup>5</sup>*

<sup>2</sup> aus: RPM 2010, 6.3-2 (G) (K)

<sup>3</sup> aus: RPM 2010, 6.3-3 (G) (K)

<sup>4</sup> aus: RPM 2010, 6.1.1-2 (G) (K)

<sup>5</sup> aus: RPM 2010, 6.1.3-1 (G) (K)

Emissionsträchtige Betriebe sind innerhalb von Mischbauflächen nicht zulässig, eine Behinderung der entlang des Lahntals verlaufenden Kaltluftzüge ist durch die randliche Lage im bereits bebauten Ortsrandbereich nicht erwartbar.

#### Innenentwicklung / Dorferneuerung

Der Ortsteil Sterzhausen besitzt, wie nahezu alle Siedlungslagen, nicht bebaute Grundstücke bzw. Flächen mit Nachverdichtungspotenzial, insbesondere im Bereich der Altortslage. Diese Flächen befinden sich alle im Privateigentum und sind bereits seit vielen Jahren unbebaut. In immer wieder erfolgten Gesprächen mit den Grundstückseigentümern wurde der Gemeinde gegenüber zum Ausdruck gebracht, dass weder eine konkrete Absicht zur Bebauung noch eine Verkaufsbereitschaft besteht. Insofern sind diese Bebauungspotenziale mangels Zugriffsmöglichkeiten nicht für eine strategische kommunale Baulandentwicklung geeignet.

Die Gemeinde Lahntal ist jedoch derzeit dabei, ein Baulückenkataster/ einen Leerstandsmanager zu erstellen und setzt sich vorausschauend mit der Gesamtproblematik Innenentwicklung und Vermeidung von Leerständen bzw. Begleitung von Rückbaumaßnahmen nachvollziehbar und ernsthaft auseinander. Die Strategie Zugang zu ermöglichen - für Interessierte am Neubau und aber auch für Interessierte an ortstypischen Bauobjekten - ist auch im Rahmen der demographischen Veränderungen von Bedeutung.

Im vorliegenden Fall ist die Arrondierung des Ortsrandes bereits seit den Planungen zum angrenzenden Baugebiet „Ernacker“ geplant. Es wurde bereits mit der Vorbereitung einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen vor der Dorferneuerung durch die Entlassung der entsprechenden Bereiche aus dem Landschaftsschutzgebiet begonnen. Dadurch kann nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bzw. Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans mit einer sukzessiven, bedarfsgerechten Überplanung der Flächen begonnen werden.

Die vorliegende Planung widerspricht demnach keinen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## 2.2 Kommunale Bauleitplanung

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

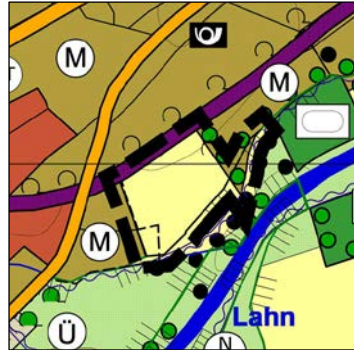


Abbildung 5: FNP – rechtswirksamer Bestand

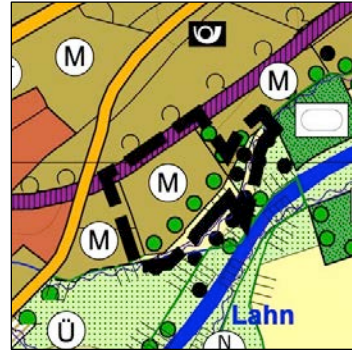


Abbildung 6: FNP – geplante Änderung

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

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

Dabei wird entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzung die gesamte Fläche zwischen dem Baugebiet „Ernacker“ und der Bebauung im Bereich der Ortsstraße „Am Ährenfeld“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt, so dass die mittelfristige, sukzessive bauliche Inanspruchnahme des Bereichs auf Flächennutzungsplanebene gesichert ist.

Der Bereich entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist durch die Anpflanzung von Bäumen zu gliedern.

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

Gleichzeitig erfolgt die Anpassung einer kleinen Fläche am östlichen Plangebietsrand. Diese wird derzeit noch gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt und wird zukünftig aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Lahn sowie im Landschaftsschutzgebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Ökologisch wertvolle Grünlandfläche“ mit zu erhaltendem Baumbestand dargestellt.

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



Abbildung 7: **Bebauungsplan „Ernacker“**

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

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

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

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

Da bereits im Zuge der Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 12 „Ernacker“** ein „Lückenschluss“ der Ortsrandbebauung im Süden Sterzhausens geplant war, wurde damals die Entlassung des gesamten Bereichs, und damit auch der aktuellen Planfläche, aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn – Ohm“ beantragt. Dem Antrag wurde mit der 2. Änderungsordnung vom 21.01.2005 stattgegeben, die betreffenden Flächen wurden aus dem LSG „Auenverbund Lahn - Ohm“ entlassen. Die Änderungsverordnung trat durch die Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 8, am 21.02.2005 in Kraft.



### 3 Festsetzungen des Bebauungsplans

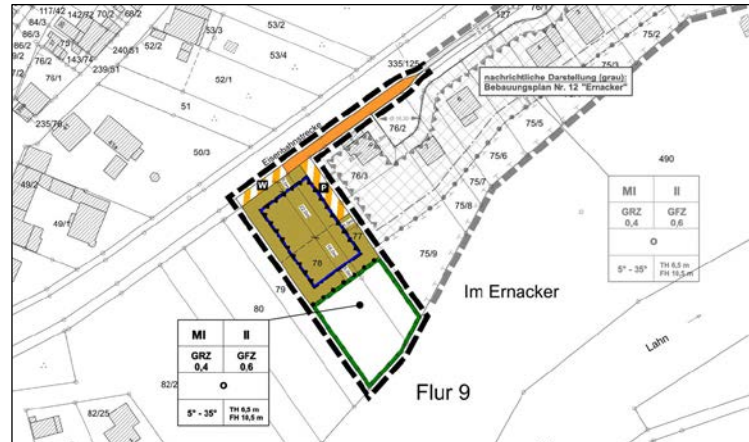


Abbildung 8: Bebauungsplan - Planteil

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### 3.1.1 Mischgebiet (MI)

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

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

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

##### 3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

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

##### 3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

#### 3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

##### 3.3.1 Bauweise

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

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

##### 3.3.2 Baugrenzen

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

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

### 3.4 Baugestaltung

Gemäß § 81 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen zur Außenwerbung, den Baumaterialien und der Fassadengliederung wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baukörperdimensionierung, der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet.

### 3.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der erforderlichen Erschließungsflächen erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ bzw. als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatweg“.

Der „Wirtschaftsweg“ in südwestlicher Richtung bleibt als solcher erhalten.

## 4 Ver- und Entsorgung

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Rückhalte-Speicher-Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm Dachfläche) aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert dem öffentlichen Kanal zuzuführen (der Drosselabfluss darf max. 10 l/s/ha betragen).



Abbildung 9: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Toiletenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu be-

treiben. Anforderungen für den Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999, Az.: III 7-/9e 02.37.11 (StAnz 10/1999, S. 709) enthalten.

Auf Grund der bebauten Ortsrandlage erscheint die Ver- und Entsorgung der Flächen mit vertretbarem Aufwand möglich zu sein.

### 4.1 Immissionsschutz

Zur Klärung der Fragen bezüglich der Immissionsbelastungen wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Ernacker“ ein Gutachten in Auftrag gegeben.<sup>6</sup>

Aufgabenstellung:

Aufgabe der Untersuchung war es, zu prüfen ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Geräusche,

- der Bahnlinie
- der beiden Sportplätze

die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten.

Zur Ermittlung der Geräuschbelastung wurde eine Schallausbreitungsrechnung durchgeführt. Die Grundlage hierfür sind Verkehrsdaten der Bahnstrecke sowie Nutzungsdaten der beiden Sportplätze.

Als Unterlagen wurden das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan „Ernacker“, sowie Angaben der DB Netz AG zur Bahnlinie und der Gemeinde Lahntal zur Nutzung der Sportplätze verwendet.

Vorgehensweise:

Die Bewertung der berechneten Beurteilungspegel erfolgt anhand der im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 genannten Orientierungswerte.

Es wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Ermittlung der Emissionspegel der Bahnanlage gemäß der Richtlinie Schall 03 auf der Grundlage der von der Deutschen Bahn angegebenen Streckenbelegungsdaten sowie der Nutzungsdaten des Fußballplatzes.
  2. Digitalisierung der Geländetopographie und Durchführung einer Schallausbreitungsrechnung zur Bestimmung der Beurteilungspegel im Plangebiet.
  3. Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1 für allgemeines Wohngebiet.
- Tageszeit: 55 dB(A)  
Nachtzeit: 40 dB(A)
4. Erarbeitung von Vorschlägen für Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen im Falle der Überschreitung der Orientierungswerte.

<sup>6</sup> Immissionsprognose Nr. 1233, Schalltechnisches Büro A. Pfeiffer, Dipl.-Ing., Birkenweg 6, 35630 Ehringshausen

Lageplan:

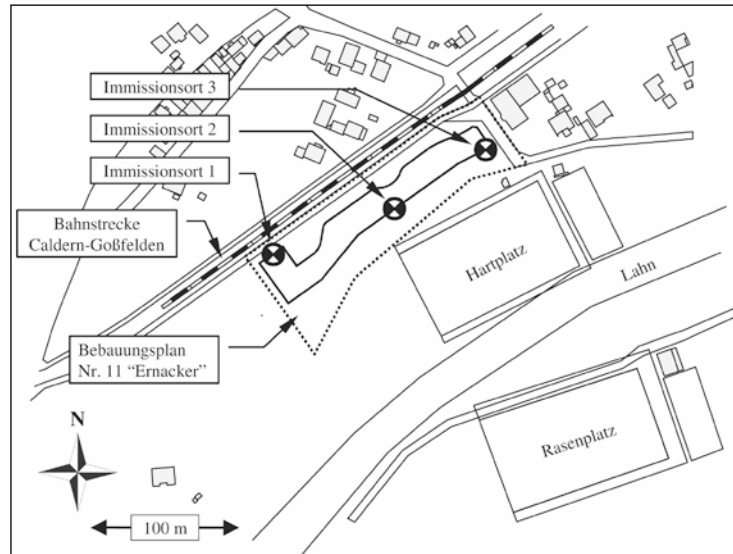


Abbildung 10: Lageplan – Kennzeichnung der Immissionsorte

Ergebnisse:

Die Untersuchungen kamen zum Ergebnis, dass

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

Empfehlungen:

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

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

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

## 4.2 Landschaft und Grünordnung

### 4.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

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

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

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

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

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

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



#### 4.2.2 Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten

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

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

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

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

#### 4.2.3 Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen

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

Zuordnungsfähige Aufwertungen im Naturhaushalt sind vorrangig im Zusammenhang mit dem benachbarten FFH-Gebiet "Obere Lahn, Wetschaft und Nebengewässer" zu realisieren. Maßnahmen zur Verbesserung der Erhaltungszustände geschützter Arten und Lebensraumtypen im Zusammenhang mit dem Schutzziele werden nach den naturschutzgesetzlichen Ausgleichsregelungen gefordert<sup>7</sup> und dort auch mit einem besonderen Wertzuwachs vergütet.

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.4 Zuordnung

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

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

### 5 Flächenbilanz

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

## **6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

### **6.1 Denkmalpflege**

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

### **6.2 Niederschlagswasser**

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

### **6.3 Altlasten / Bodenkontaminationen**

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

### **6.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**

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

### **6.5 Einfriedungen**

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

### **6.6 Boden**

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

## **6.7 Ver- und Entsorgung**

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

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

### **6.7.1 Löschwasser**

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

### **6.7.2 Telefon**

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

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

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

## 7 Begriffsbestimmungen

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4 (Beispiel)**

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

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

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

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

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

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

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,4 (Beispiel)**

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

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

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

### **Vollgeschosse – I**

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

### **Baugrenze**

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

### **Offene Bauweise – o**

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