

**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Goßfelden**

Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Auf`m Sand“

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Mai 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.3	Verfahren	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
1.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
2	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	7
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	7
2.1.1	RPM 2010 im Teilgeltungsbereich 1 (BPL/ FNP).....	7
2.1.2	RPM 2010 im Teilgeltungsbereich 2 (nur FNP)	9
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
2.2.1	FNP im Teilgeltungsbereich 1 (BPL/ FNP).....	10
2.2.2	FNP im Teilgeltungsbereich 2 (nur FNP)	10
2.3	Fachgesetzliche Anforderungen	11
2.3.1	Wasserrecht	11
2.3.2	Infrastrukturtrasse	11
3	Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.1.1	Gewerbegebiet (GE)	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	14
3.2.2	Baumassenzahl (BMZ).....	14
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	14
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
3.4	Verkehrerschließung	14
3.5	Baugestaltung	15
3.6	Niederschlagswasserbehandlung	15
3.7	Grünordnung	16
3.7.1	Eingriffs-Ausgleich	16
4	Flächenbilanz	16
5	Begriffsbestimmungen	17

Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet „Auf m Sand“ (OpenTopoMap) 1
Abbildung 2: Lage der betroffenen Teilbereiche (OpenStreetMap) 2
Abbildung 3: Geplantes Gewerbegebiet Auf m Sand auf Katasterbasis (Gemeinde Lahntal)..... 2
Abbildung 4: Geplantes Gewerbegebiet Auf m Sand auf Luftbildbasis (HVBG)..... 2
Abbildung 5: Acker-/ Grünlandzahlen Plangebiet - Ausschnitt Bodenvierer Hessen 5
Abbildung 6: Acker-/ Grünlandzahlen Umfeld - Ausschnitt Bodenvierer Hessen 5
Abbildung 7: RPM 2010 – Ausschnitt **TG 1** 7
Abbildung 8: RPM 2010 – Ausschnitt **TG 2** 9
Abbildung 9: FNP-Ausschnitt TG 1 - vor der Änderung 10
Abbildung 10: FNP-Ausschnitt TG 1 - nach der Änderung 10
Abbildung 11: FNP-Ausschnitt TG 2 - vor der Änderung 11
Abbildung 12: FNP-Ausschnitt TG 2 - nach der Änderung 11
Abbildung 13: Planteil - unmaßstäblich..... 12

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

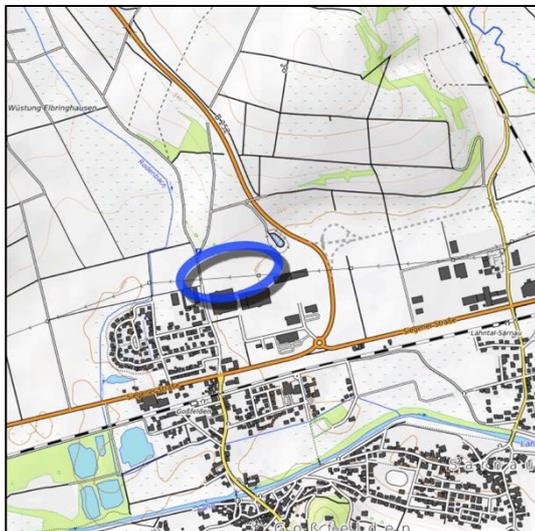


Abbildung 1: Plangebiet „Auf m Sand“ (OpenTopoMap)

Aufgrund der großen Nachfrage plant die Gemeinde Lahntal die gleichsinnige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Sandhute“ im Ortsteil Goßfelden um eine rd. 3,8 ha große Fläche in Richtung Norden.

Das östlich der Zufahrt zur B 252 neu noch unbebaute Bereich Industrie- und Gewerbegebiet „Spiegelshecke“ soll gem. einer entsprechend lautenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde Lahntal und der Universitätsstadt Marburg zur Befriedigung kurzfristig entstehender Nachfragen aus dem Pharmastandort am Görzhäuser Hof freigehalten werden. Insofern steht diese Fläche nicht die aktuell zur Rede stehenden Anfragen zur Verfügung.

Die hier geplante Erweiterungsfläche wird derzeit intensivackerbaulich genutzt und liegt zwischen dem Gewerbegebiet "Sandhute" im Süden und einer sich derzeit in Ausweisung befindlichen Freiflächenphotovoltaik-Anlage, die sich im Norden und im Osten unmittelbar anschließt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die *Wettersche Straße* im Westen.

Das Vorhaben dient der Bereitstellung von dringend benötigten Gewerbeflächen in der Gemeinde Lahntal - die geplanten Flächen sind bereits vollständig und verbindlich von Gewerbetreibenden angefragt bzw. plant die Gemeinde Lahntal, einen kleinen Teil des Plangebiets als Festplatz zu nutzen.

Planungsrechtlich liegt das Gelände der künftigen Gewerbeentwicklung im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt den Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Zuge dessen erfolgt auch die Teil-Aufhebung einer nicht mehr benötigten "gewerblichen Baufläche - Planung" im Ortsteil Caldern (Teilgeltungsbereich 2 - TG 2 – der FNP-Änderung). Damit wird ein entsprechend lautender Abwägungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren "Wohnen an der Lahnaue" planerisch umgesetzt, in dem diese Maßnahme zur Konfliktvermeidung mit einer benachbart geplanten Wohnanlage für erforderlich erachtet wurde.

Diese rd. 1,2 ha große Fläche liegt östlich des Sportplatzes Caldern, zwischen der Ortslage Caldern, dem Bahnhof Caldern und dem *Debushof*. Die Fläche wird derzeit als Intensivacker genutzt und umfasst den Ackerschlag zwischen der L 3092 im Westen, dem Lahntalradweg im Norden sowie der Ortsstraße *An der Lahnbrücke* im Süden.



Abbildung 2: Lage der betroffenen Teilbereiche (OpenStreetMap)

Die vorliegende Bauleitplanung ist insofern in öffentlichem Interesse.

Die Gemeinde Lahntal hat infolgedessen am 14.12.2022 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf m Sand“ sowie zur dazu gehörenden Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

1.2 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

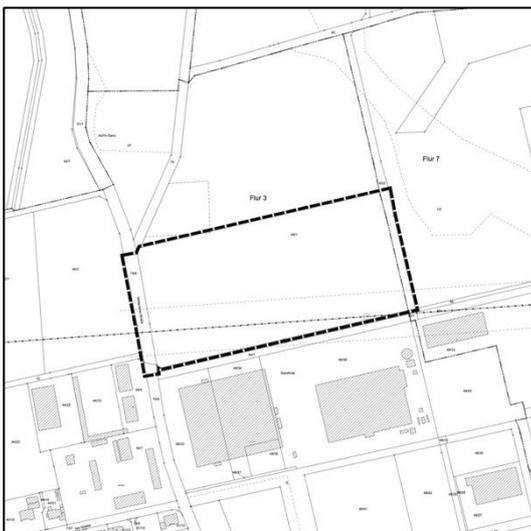


Abbildung 3: Geplantes Gewerbegebiet Auf m Sand auf
Katasterbasis (Gemeinde Lahntal)



Abbildung 4: Geplantes Gewerbegebiet Auf m Sand auf
Luftbildbasis (HVBG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird intensivackerbaulich genutzt und schließt nördlich an das bereits bestehende großflächige Gewerbegebiet "Sandhute"

an. In westlicher Richtung wird die Fläche durch die am Plangebiet entlanglaufende *Wettersche Straße* begrenzt, nach Süden durch den *Hardtwiesengraben*. Nördlich und östlich schließen sich die Flächen einer sich in Ausweisung befindlichen Freiflächen-photovoltaik-Anlage an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 3,8 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Goßfelden:

Flur 3, Flst. 48/1 (tlw.), 74/8 (tlw.), 74/9 (tlw.)

Flur 7, Flst. 45/2 (tlw.).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der im Westen angrenzenden *Wetterschen Straße* aus.

1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	14.12.2022
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom ____:____:____ bis ____:____:____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom ____:____:____ bis ____:____:____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	____:____:____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	____:____:____

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

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

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

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung²⁾) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“³⁾) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

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

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

Bewertung:

Die Ausweisung gut nutzbarer Gewerbeflächen durch Nachverdichtung im Innenbereich ist i.d.R. aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich und Konversionsflächen in der Gemeinde Lahntal, welche sich für derartigen Zweck eignen, sind nicht vorhanden bzw. werden bereits überwiegend gewerblich genutzt - Innenentwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebauflächen sind insofern nicht vorhanden.

²⁾ § 1 Abs. 5 BauGB:

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

³⁾ § 1a Abs. 2 BauGB

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

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

Waldflächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Durch das geplante Gewerbegebiet werden aber landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen zwischen bestehenden gewerblichen Flächen und einer geplanten Freiflächenphotovoltaik-Anlage neu in Anspruch genommen und die Umwidmungssperrklausel berührt.

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich jedoch um landwirtschaftliche Flächen überwiegend geringer Wertigkeit angrenzend an ein Gewerbegebiet sowie die *Wetter-schen Straße* und nahe der Trasse der B 62/ B 252-neu. Es handelt sich somit um gewerblich und verkehrstechnisch bereits stark vorbelastete Flächen in unmittelbarem Siedlungsanschluss.

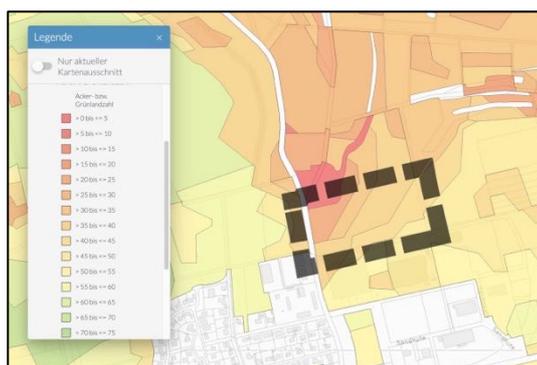


Abbildung 5: Acker-/ Grünlandzahlen Plangebiet - Ausschnitt Bodenvierer Hessen

Auch liegen die Acker-/ Grünlandzahlen überwiegen bei > 35 und ≤ 40 (je heller/ grüner desto höher das Ertragspotential). Diese steigen nach Südosten hin an - hier werden sie in der äußersten Teilfläche mit > 45 bis ≤ 50 angegeben. In Richtung des Naturdenkmals (> 0 bis ≤ 5) sinken die Werte auf > 20 bis ≤ 35 (*Bodenvierer Hessen*).

Vergleicht man die Böden mit den Böden der umliegenden Agrarflur wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials hier eher im unteren Bereich liegt. In Verbindung mit dem vollumfänglichen Erhalt des landwirtschaftlichen Wegenetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen der Landwirtschaftsstruktur nicht feststellbar.

Die Gemeinde Lahntal bewertet daher die Überplanung der vorbelasteten Flächen, v.a. aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie der bestehenden, konkreten Nachfragen mehrerer Gewerbetreibender als erforderlich und hinnehmbar, zumal i.R. der FNP-Änderung auch Flächen, die als Bauflächen ausgewiesen sind, wieder in landwirtschaftlichen Flächen umgewandelt werden.

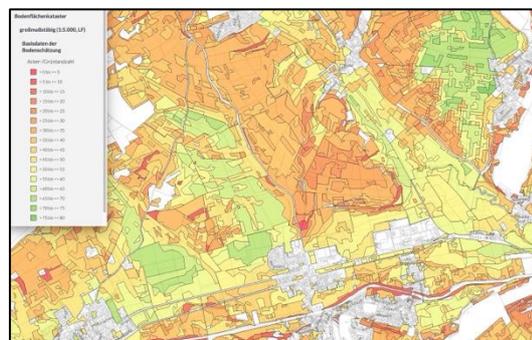


Abbildung 6: Acker-/ Grünlandzahlen Umfeld - Ausschnitt Bodenvierer Hessen

1.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen⁵. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.
- Die anteilige Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Die Begrünung von Flachdächern dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern auch durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizeffekten im Baugebiet.

⁵ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

2 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

2.1.1 RPM 2010 im Teilgeltungsbereich 1 (BPL/ FNP)

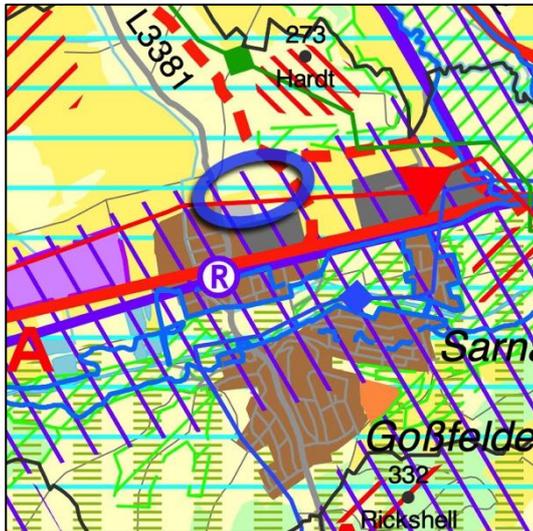


Abbildung 7: RPM 2010 – Ausschnitt TG 1

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

„Der zentrale Ortsteil ist in der Regel Standort der Einrichtungen für die tägliche, haushaltsnahe Grundversorgung. Die bauliche und auch die gewerbliche Entwicklung soll daher auf den zentralen Ortsteil konzentriert und damit dieser Ortsteil gefördert werden.“⁶

Der TG 1 selbst liegt hälftig innerhalb eines "Vorranggebiets für Landwirtschaft" und einem "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft". Darüber hinaus wird die Fläche von einem "Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen" sowie "Vor-

behaltsgebiet für den Grundwasserschutz" überdeckt. Im Süden der Fläche verläuft eine "Hochspannungsleitung", östlich die geplante Trasse der B 252/B 62 OU Münchhausen, Wetter und Lahntal.

Die Anforderungen an den Schutz der **Hochspannungsleitung** können durch Beachtung von entsprechenden Schutzvorschriften erfüllt werden.

Der geplante Verlauf der **OU Münchhausen, Wetter und Lahntal** wurde bereits bei der Umsetzung des südöstlich angrenzenden Gewerbegebiets "Sandhute" berücksichtigt.

*"Die **"Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz"** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. [...] Vorhandene Nutzungsansprüche sollen in den "Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz" dem besonderen Schutz des Grundwassers angepasst werden."*⁷

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

*"In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erfor-*

⁶ aus RPM 2010: 4.3-14 bis 4.3-16

⁷ aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

derlich, wiederhergestellt werden.“⁸ "In der Plankarte sind [...] Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand und Planung dann mit Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen überlagert, wenn es sich bei letzteren um überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen handelt. Bei der Realisierung eines [...] Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung, an das ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen heranreicht oder das von diesem überlagert ist, kommt bioklimatischen und lufthygienischen Belangen eine große Bedeutung zu. [...] Wichtig ist, dass zwischen zu bebauenden Flächen ausreichend bemessene Freiräume erhalten werden, damit ein Kalt- bzw. Frischluftabfluss von den Talhängen möglich ist und die regionalen Luftleitbahnen funktionsfähig bleiben.“⁹

Die Funktion des östlichen Lahntals als Ventilationsschneise ist dadurch geprägt, dass bei autochthonen Wetterlagen ab Sonnenuntergang Hangabwinde kühle Luftmassen in Richtung zur Lahn bewegen und mit diesem konzentriert weiter talwärts transportiert werden. Durch die Festsetzung entsprechender Gebäudehöhen und Begrünungsaufgaben für die Grundstücksfreiflächen entsteht eine höhenbegrenzte, gegliederte und durchblasbare Bebauung mittlerer Geländerauhigkeit, so dass nachhaltige Veränderungen des Regionalklimas voraussichtlich nicht entstehen. Darüber hinaus wird die Siedlungslinie in Richtung Süden hin nicht übersprungen, eine zusätzliche seitliche Einengung der hangabwärts gerichteten Luftströmungen erfolgt nicht.

Die **Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft** sind u.a. für Eigenentwicklungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle (< 5 ha), also für die vorliegende Planung, vorgesehen (hier rd. 2 ha).

*„In den **Vorranggebieten für Landwirtschaft** hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.“¹⁰*

Diese Ausweisung steht grundsätzlich der Festsetzung von gewerblichen Flächen entgegen.

Allerdings kann hier angesichts der geplanten nur geringflächigen Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen um < 2 ha nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*¹¹ und *Raumbeeinflussend*¹² nicht erfüllt sind. Ergänzend ist hier zu beachten, dass sich das VRG Landwirtschaft lediglich auf einen schmalen Streifen entlang des Hardtwiesengrabens beschränkt.

Darüber hinaus grenzt die Fläche im Norden und Osten an die aktuell geplante Freiflächenphotovoltaik-Anlage und ist durch die angrenzende *Wetterschen Straße* sowie die bestehenden Gewerbeflächen im Süden infrastrukturell sehr gut erschlossen.

⁸ aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

⁹ aus RPM 2010: Begründung zu 6.1.3-1

¹⁰ aus RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K)

¹¹ *Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)*

¹² *Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)*

(*agrarstrukturelle Belange: vgl. oben, Kap. "Bodenschutz in der Bauleitplanung"*)

Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar ist.

Hinweis: Zusätzlich erfolgt im Zuge der FNP-Änderung die Rücknahme einer gewerblichen Baufläche i.U. von rd. 1,2 ha in Caldern, die anschließend planungsrechtlich wieder als "Fläche für die Landwirtschaft" einzustufen sind.

2.1.2 RPM 2010 im Geltungsbereich 2 (nur FNP)

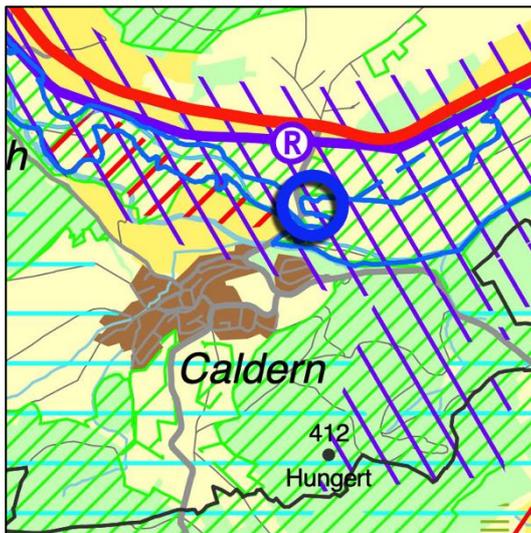


Abbildung 8: RPM 2010 – Ausschnitt TG 2

Der TG 2 liegt in einem "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie einem "Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz".

Durch die Rücknahme der Bauflächenausweisung zugunsten der Landwirtschaft wird den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

2.2.1 FNP im Teilgeltungsbereich 1 (BPL/ FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Weg- und siedlungsrandbegleitende Gehölzstrukturen sind zu erhalten, ebenso wie die Stromleitung im Süden. Das sich nördlich an das Gewerbegebiet anschließende Naturdenkmal ("Kieferngruppe") wird nicht überplant.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist daher, parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich erforderlich (FNP-Änderung "Gewerbegebiet Auf m Sand"): Das Plangebiet wird zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt, die umlaufend einzugrünen ist, die Stromleitung wird unverändert übernommen und erhalten.

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

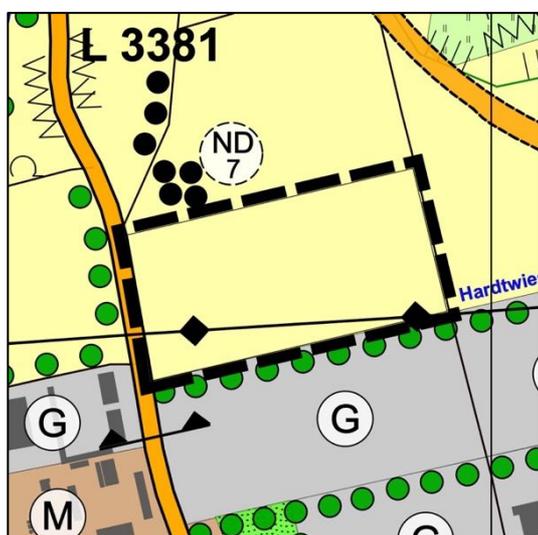


Abbildung 9: FNP-Ausschnitt TG 1 - vor der Änderung

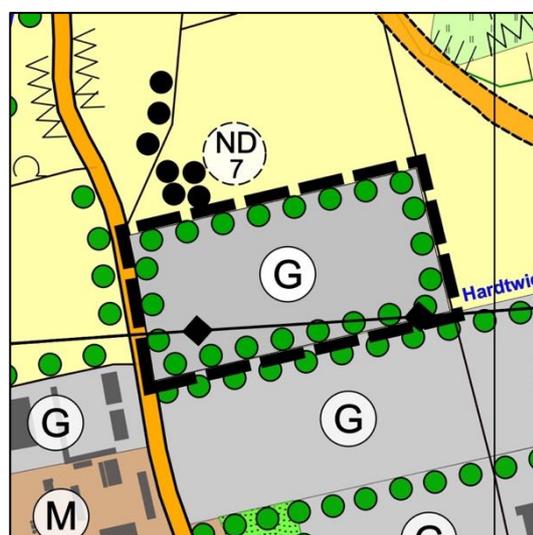


Abbildung 10: FNP-Ausschnitt TG 1 - nach der Änderung

2.2.2 FNP im Teilgeltungsbereich 2 (nur FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gewerbliche Baufläche - Planung“ innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets (ÜSG) dar.

Da die Baufläche zukünftig an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird und einer gewerblichen Nutzung auch immissionsschutzrechtliche Konflikte entgegenstehen, erfolgt, auch entsprechend der derzeitigen Intensivackernutzung, die Umwandlung der gewerblichen Baufläche wieder in landwirtschaftliche Nutzfläche. Die zukünftige Darstellung erfolgt gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“.

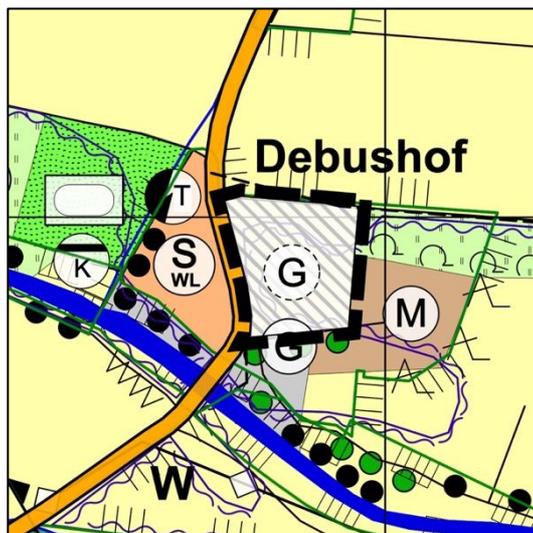


Abbildung 11: FNP-Ausschnitt TG 2 - vor der Änderung

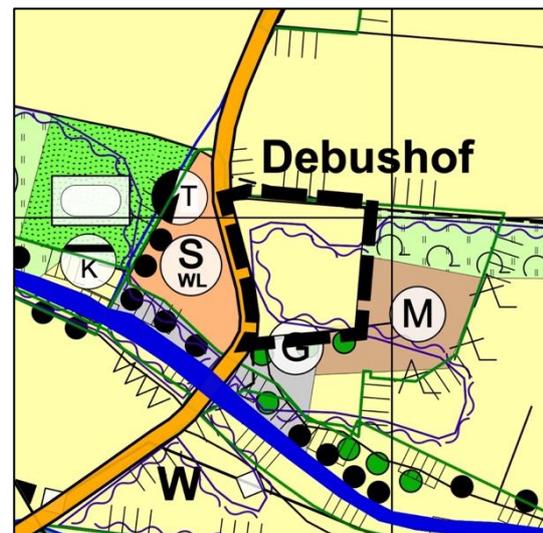


Abbildung 12: FNP-Ausschnitt TG 2 - nach der Änderung

Umweltfachliche Konflikte sind durch diese Änderung nicht feststellbar. Im Gegenteil, das festgestellte ÜSG steht einer Bebauung entsprechend der Ursprungsdarstellung derzeit bereits entgegen und die FNP-Änderung dient hier der Klarstellung der Nutzungseignung der Fläche (Landwirtschaft).

2.3 Fachgesetzliche Anforderungen

2.3.1 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets Marburg-Wehrda - die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 27/71, S. 1099) ist zu beachten.

Der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen des *Hardtwiesengrabens* sowie des Grabens entlang der Westflanke reichen in das Plangebiet hinein. Diese werden durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als "Fläche für Natur und Landschaft" in diesen Bereichen berücksichtigt (z.B. als Uferrandstreifen liegen lassen).

Hinweis:

Derzeit wird für die Bereiche der Gewässerrandstreifen auch geprüft, inwieweit ein Oberflächenwasserrückhalt z.B. in Form von Mulden i.V.m. einer Aufwertung der Grabenabschnitte unter Berücksichtigung der Geländegegebenheiten bzw. existierenden Muldensystemen (angrenzende Gewerbeflächen und Straßenentwässerung) erfolgen kann

2.3.2 Infrastrukturtrasse

Im Süden verläuft eine der Hochspannungsleitung. Die Anforderungen an den Schutz der Leitung können durch Beachtung der entsprechenden Schutzvorschriften des Betreibers berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten werden darüber hinaus „Vergnügungsstätten“ im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler¹³ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“¹⁴:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹⁵

¹³ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

¹⁴ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

¹⁵ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Gewerbegebiet (GE) wird, analog zu den angrenzenden Gewerbegebieten, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO voll aus und soll eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

3.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen insbesondere in Gewerbegebieten aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht die geeigneten Instrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird gem. § 21 BauNVO hier eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 festgesetzt.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll dadurch eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen (max. 11 m) im Gewerbegebiet entspricht dem Vorsorgeprinzip und soll im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der angrenzenden Bebauung folgt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden.

Die Beschränkung erfolgt jedoch nicht ausschließlich aufgrund stadtgestalterischer Überlegungen, sondern aufgrund der besonderen klimatischen Rahmenbedingungen des Lahntals.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Straße, des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens und der geplanten Randeingrünung.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten 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 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die *Wettersche Straße*, von der aus das Gebiet über eine Stichstraße mit Wendeplatz von Westen her kommend angebunden wird.

Die Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Straßenverkehrsflächen" festgesetzt.

Zusätzliche Zufahrten auf die *Wettersche Straße* sind nicht zulässig, weshalb entlang dieser ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt wird.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV ist über den Bahnhof Goßfelden (Bahn und Bushaltestelle) sowie über die straßenbegleitenden Fußwege gewährleistet.

3.5 Baugestaltung

Dächer der Hauptgebäude sind als flach geneigte bzw. Flachdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt bis 10°. Flachdächer ($\leq 10^\circ$) sind zu mindestens 50 % mind. extensiv zu begrünen. Diese Form der Dachgestaltung ist aufgrund der Baukörpergrößen und Struktur angemessen und im städtebaulichen Umfeld, dass durch gewerbliche Gebäude geprägt ist angemessen.

Die unbegrünteren Dachflächenanteile sind zur besseren landschaftlichen Einbindung in gedeckten Farben einzudecken, ebenso sind sichtbare Außenwände zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

Da das Sondergebiet exponiert im Gemeindegebiet liegt wird die Erforderlichkeit gesehen, eine grundsätzliche Regelung zu Werbeanlagen nach § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO in den Bebauungsplan aufzunehmen, damit benachbarte Nutzungen sowie die umgebende Bebauung nicht durch Anzahl, Größe und Emissionen aufgrund der besonderen Beschaffenheit von Werbeanlagen (z.B. Laserlichtanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, bewegliche Schaubänder, o.ä.) gestört werden.

In der Festsetzung wird klargestellt, dass Fremdwerbung generell unzulässig ist und Werbung nur an der Stätte der Leistung errichtet werden kann. Die o.g. emittierenden Werbeanlagen sind generell unzulässig.

3.6 Niederschlagswasserbehandlung

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern und/oder zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist der Gemeinde gegenüber fachlich nachzuweisen.

Hinweis:

Derzeit wird für die Bereiche der Gewässerrandstreifen auch geprüft, inwieweit ein Oberflächenwasserrückhalt z.B. in Form von Mulden i.V.m. einer Aufwertung der Grabenabschnitte unter Berücksichtigung der Geländegegebenheiten bzw. existierenden Muldensystemen (angrenzende Gewerbeflächen und Straßenentwässerung) erfolgen kann.

3.7 Grünordnung

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.

Damit die festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben 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.

Hinweise:

Die grünordnerischen Regelungsinhalte werden im Laufe des Verfahrens ggf. konkretisiert, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB verwiesen.

Derzeit wird für die Bereiche der Gewässerrandstreifen auch geprüft, inwieweit ein Oberflächenwasserrückhalt z.B. in Form von Mulden i.V.m. einer Aufwertung der Grabenabschnitte unter Berücksichtigung der Geländegegebenheiten bzw. existierenden Muldensystemen (angrenzende Gewerbeflächen und Straßenentwässerung) erfolgen kann.

3.7.1 Eingriffs-Ausgleich

- wird noch ergänzt -

4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	28.481 qm	76,2 %
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	1.742 qm	4,7 %
Straßenverkehrsfläche (Planung)	1.854 qm	5,0 %
Grünfläche	1.937 qm	5,2 %
Gewässerrandstreifen	3.354 qm	9,0 %
GESAMT	37.369 qm	100,0 %

5 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)

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

Beispiel: $500 \text{ qm} * 0,8 = 400 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 500 qm dürfen maximal 400 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Baumassenzahl (BMZ) – 8,0 (Beispiel)

„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $500 \text{ qm} * 8,0 = 4.000 \text{ kbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 500 qm dürfen maximal 4.000 kbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

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)