

**Gemeinde Lahntal  
Ortsteil Caldern**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,  
und der Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

November 2022

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



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

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	2
1.3	Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen .....	2
1.4	Verfahrensschritte .....	3
1.4.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren .....	3
1.4.2	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	4
1.5	Bebauungs- und Erschließungskonzept .....	5
1.6	Bodenschutz in der Bauleitplanung .....	7
1.6.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	8
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM) .....	8
2.1.1	Alternativflächendiskussion .....	9
2.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	10
2.3	Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ .....	11
2.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	12
2.4.1	Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“ .....	12
2.4.2	FFH-Gebiet „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern“ .....	13
2.4.3	Überschwemmungsgefährdete Flächen .....	13
2.4.4	Gewässerrandstreifen .....	13
2.4.5	Immissionsschutz .....	13
2.4.6	Bauverbots- und -beschränkungszone .....	14
2.4.7	Fahrradwegeplanung .....	14
<b>3</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
3.1.1	Sondergebiet - Wohnen an der Lahnaue .....	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	16
3.2.2	Anzahl der Vollgeschosse/ Geschossflächenzahl (GFZ) .....	16
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	16
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	16
3.4	Bauweise .....	17
3.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	17
3.6	Verkehrerschließung .....	17
3.6.1	Straßenverkehrsfläche .....	17
3.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	18
3.6.3	Zufahrtsverbot .....	18
3.6.4	Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße .....	18
3.6.5	Fläche für Stellplätze .....	18
3.7	Ver- und Entsorgung .....	19
3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	19
3.9	Grünordnung .....	19
3.9.1	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich .....	21
3.10	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	21
<b>4</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise aus den Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>24</b>
6.1	Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke .....	24

**Abbildungen**

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

**Anlagen**

1. *Immissionsberechnung Nr. 4653 - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 01.10.2020.*

**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 Planungsanlass

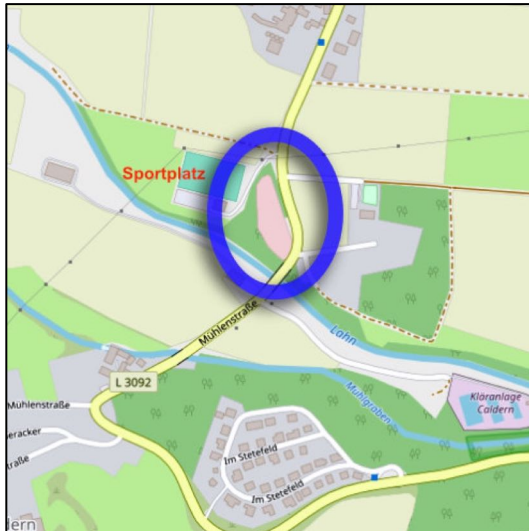


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM

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

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

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

So sollen nun die planungsrechtlichen

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

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

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

## 1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

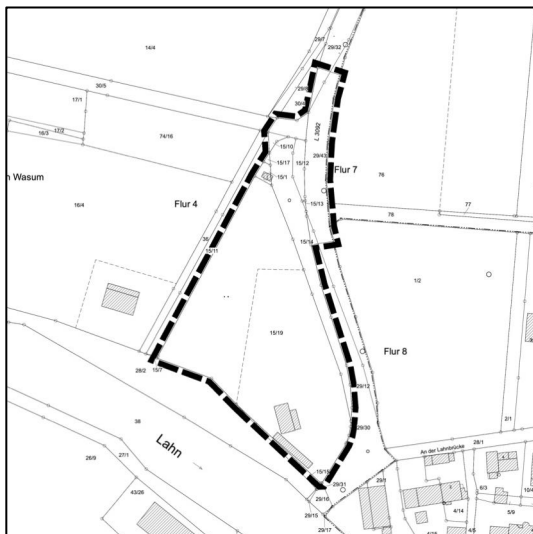


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis

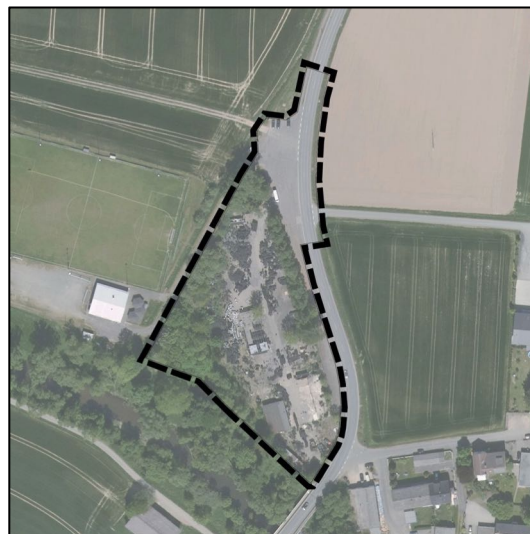


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 1,1 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Caldern, Flur 4:

15/1, 15/10, 15/12, 15/13, 15/14, 15/17, 15/19,  
29/12 (tw.), 29/32 (tw.), 29/43 (tw.) und 30/5 (tw.)

## 1.3 Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen

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

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

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

bens. Dieser Plan dient als Grundlage für die Erarbeitung der Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und einiger Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages.

#### 1.4 Verfahrensschritte

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

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	—:—:—
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 29.11.2021 bis 14.01.2022
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 29.11.2021 bis 14.01.2022
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 19.12.2022 bis 03.02.2023
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 19.12.2022 bis 03.02.2023
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

##### 1.4.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,
- Anpassung der Vorhaben- und Erschließungsplanung,
- Herausnahme einer kleinen Fläche zum städtebaulich motivierten Gehölzerhalt im Norden zur Schaffung einer besseren Stellplatz-/ Zufahrtssituation - die wegfallenden Gehölze werden i.R. der Stellplatzbegrünung wieder gepflanzt,
- Konkretisierung der Festsetzungen zur Gestaltung der erforderlichen Stellplätze (wasserdurchlässige Befestigung, Begrünung),
- Aufnahme einer Festsetzung zur anteiligen Überstellung von Dachflächen durch Anlagen zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie,
- Aufnahme einer Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser,
- Anpassung der Festsetzungen zur Dachgestaltung und zum Material der Außenhaut,
- Aufnahme/ Anpassung der Hinweise zum Vegetations- und Wurzelraumschutz, Licht-Emissionsschutz, Artenschutz, Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt) und Schutz von Versorgungsleitungen,
- nachrichtliche Darstellung von zwei Wasserleitungen des Zweckverbands Mittelhessischer Wasserwerke sowie von Leitungen der EAM Netz GmbH und ent-

sprechende Anpassung der Pflanzvorgabe entlang der Straße (Verkehrsgrün: Entsiegelung und Herstellung als kräuterreiche Grünfläche),

- Darlegung der Alternativflächendiskussion (Regierungspräsidium Gießen),
- Aufnahme von Hinweisen zum Artenschutz sowie zum Gehölzschutz (Untere Naturschutzbehörde),
- Aufnahme der Hinweise des Zweckverbands Mittelhessischer Wasserwerke in die Begründung.

#### 1.4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

- Begründung (Stand: November 2022)
- Immissionsberechnung (Stand: 01.10.2020)
- Umweltbericht (Stand: November 2022)
- Anlage 1: Karte I - Realnutzung und Schutzanforderungen (Stand: April 2022)
- Anlage 2: Karte II - Grünordnungskonzept (Stand: November 2022)
- Textliche Festsetzungen (Stand: November 2022)
- Planteile inkl. Planzeichen (Stand: November 2022)

Darüber hinaus waren keine zur Planung beauftragten Fachgutachten erforderlich.

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

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

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

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

## 1.5 **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

*Bebauungskonzept und Freiflächenplan:*

*Sicco Lauer, Lahntal, 08/2022*



Abbildung 4: Beispielhafter Konzeptentwurf - Lageplan

*Vorhaben- und Erschließungsplan - Text:*

*Christian Stamm GmbH, Stadtallendorf, 10/2022*

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

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

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

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



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

## 1.6 Bodenschutz in der Bauleitplanung

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

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

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

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 Innenentwicklung<sup>2</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>3</sup>) 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“.*<sup>4</sup>

---

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

<sup>2</sup> § 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.“

<sup>3</sup> § 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.“

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

### 1.6.1 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:

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

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

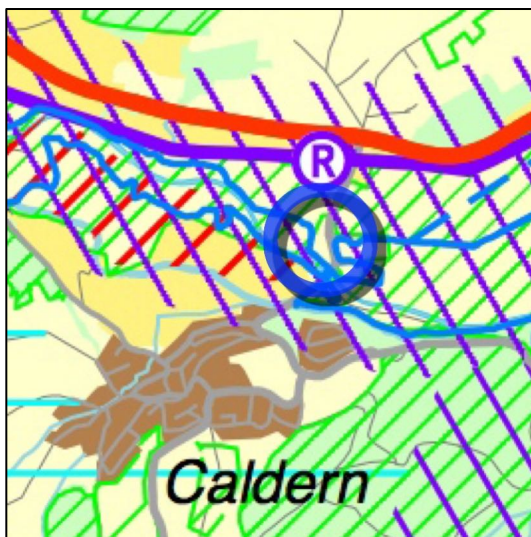


Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt

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

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

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

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

*Frischlufitentstehung* sowie der *Kalt- und Frischluftabfluss* gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von *Bebauung und anderen Maßnahmen*, die die *Produktion und den Transport frischer und kühler Luft* behindern können, *freigehalten* werden. [...]“<sup>5</sup>

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

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

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

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

### 2.1.1 Alternativflächendiskussion

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

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

Für den Standort sprechen folgende Argumente:

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

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

- Für das Grundstück in der Mühlenstraße liegt keine Verkaufsbereitschaft vor.
  - Das Grundstück Universität liegt oben auf dem Berg, einerseits sprechen hier die erheblichen Höhenunterschiede und andererseits die Entfernung zum Metzger und Lebensmittelladen, aber auch zum Bäcker dagegen - diese wären für ältere Menschen nicht oder wenn nur mit erheblichem Zeitaufwand zu meistern. Darüber hinaus bietet das direkte Umfeld keine freizeitrelevanten Möglichkeiten und keine Anbindungen an den Nahverkehr. Der Grundstückseigentümer hat in der Vergangenheit auch standortübliche Kaufangebote ausgeschlagen was bedeutet, dass dieses Grundstück in für eine Wohnanlage schlechterer Lage, wenn überhaupt, nur zu erheblichen Mehrkosten erwerbbar gewesen wäre.
- 4) Innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung Bestand“ sowie der Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) stehen darüber hinaus keine Flächen mit Grundstücksgröße von 5.000 qm oder mehr zur Verfügung.

Die Gemeinde sieht insofern

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

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 6: Flächennutzungsplan - vor der Änderung



Abbildung 7: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

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

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

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

### 2.3 Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“

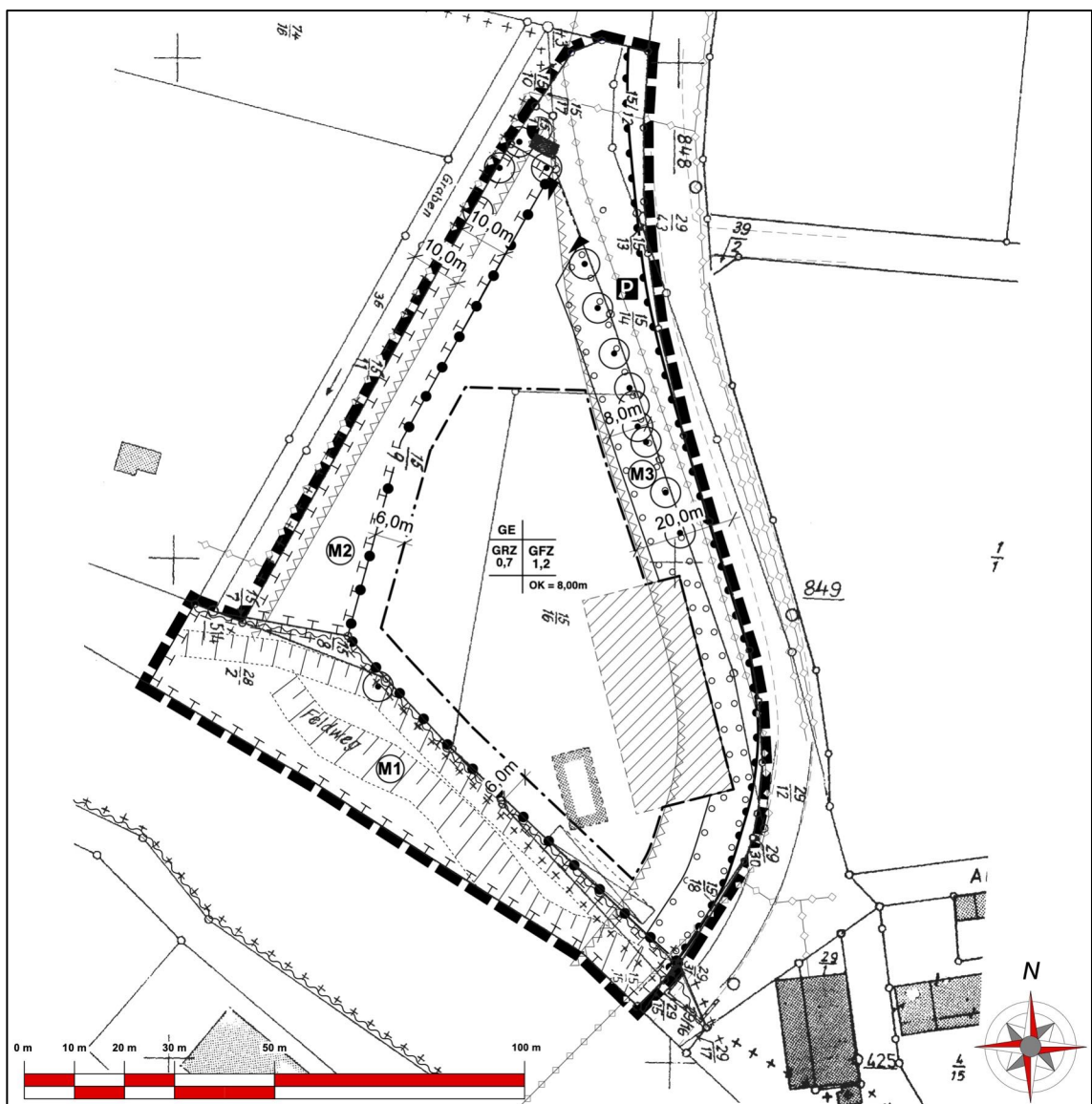


Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ - Ausschnitt

Das Plangebiet wird überwiegend vom Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ überdeckt (Rechtskraft: 01.06.2001). Dieser setzt das Plangebiet derzeit gem. § 8 BauGB als Gewerbegebiet (GE) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde bei 0,7 und

die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,2 begrenzt, wobei die Gebäude eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten dürfen.

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

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

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

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

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

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

## 2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

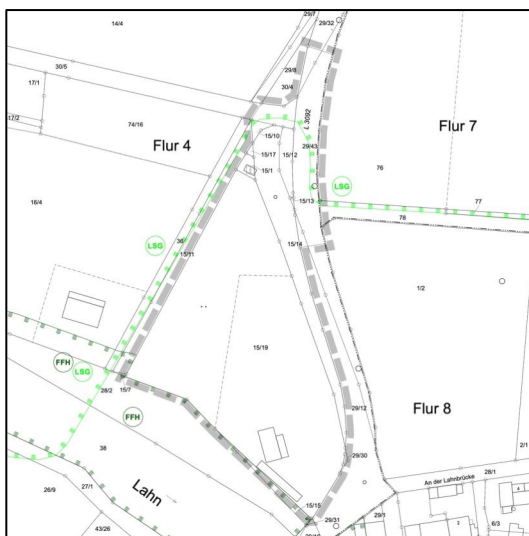


Abbildung 9: LSG/FFH-Gebiet auf ALKIS-Grundlage

### 2.4.1 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“

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

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

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

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

#### 2.4.3 Überschwemmungsgefährdete Flächen

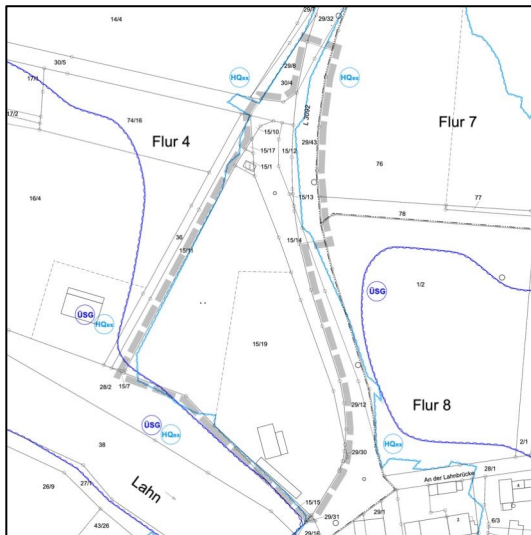


Abbildung 10: HQ100/ 1,3-fache HQ100 auf ALKIS-Grundlage

Die Überschwemmungsgebiete für HQ<sub>100</sub> sowie HQ<sub>extrem</sub> werden lediglich im Bereich der zu erhaltenden bzw. zu ergänzenden Randeingrünung ganz im Südwesten sowie das überschwemmungsgefährdete Gebiet HQ<sub>extrem</sub> im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche im Süden und der Landesstraße im Norden überplant (Grundlage: Hochwasserrisikomanagement-Viewer).

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

#### 2.4.4 Gewässerrandstreifen

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

#### 2.4.5 Immissionsschutz

Aufgrund der westlich angrenzenden Sportanlage wurde im Vorfeld bereits ein Immissionsgutachten erstellt. Dieses kommt zu folgendem Fazit<sup>6</sup>:

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

*Das Kriterium der 18. BImSchV, nachdem der Immissionsrichtwert durch einzelne kurze Ereignisse zur Tagzeit maximal um  $\Delta L = 30$  dB überschritten werden darf, wird im Plangebiet eingehalten.“ (S. 17)*

Aufgrund der Überschreitung im Nordwesten wird folgendes empfohlen:

<sup>6</sup> Immissionsberechnung Nr. 4653 - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 01.10.2020.



*„Bei der Planung der Gebäude sollen an der Nordwestfassade innerhalb dieses Bereichs keine Wohnräume angeordnet werden. Dort können Verwaltungseinheiten, Büros, Küchen etc. angeordnet werden.“ (S. 15)*

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

#### 2.4.6 Bauverbots- und -beschränkungszone

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

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

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

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

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

#### 2.4.7 Fahrradwegeplanung

Der Lahn-Radwanderweg führt von Osten über den dort verlaufenden Wirtschaftsweg auf das Plangebiet zu und wird, die Landesstraße querend, und entlang des Plangebietes nach Süden in Richtung Caldern auf dem derzeitigen Gehweg bzw. nach Norden in Richtung Bahnhof innerhalb der Straßenparzelle geführt.

Hessen Mobil plant nun, den bestehenden Lahntal-Radwegeverlauf auf Höhe des Plangebiets zu verändern und diesen statt auf, zukünftig neben der Straße auf Seite des aktuellen Plangebiets zu führen.

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

### 3 Festsetzungen

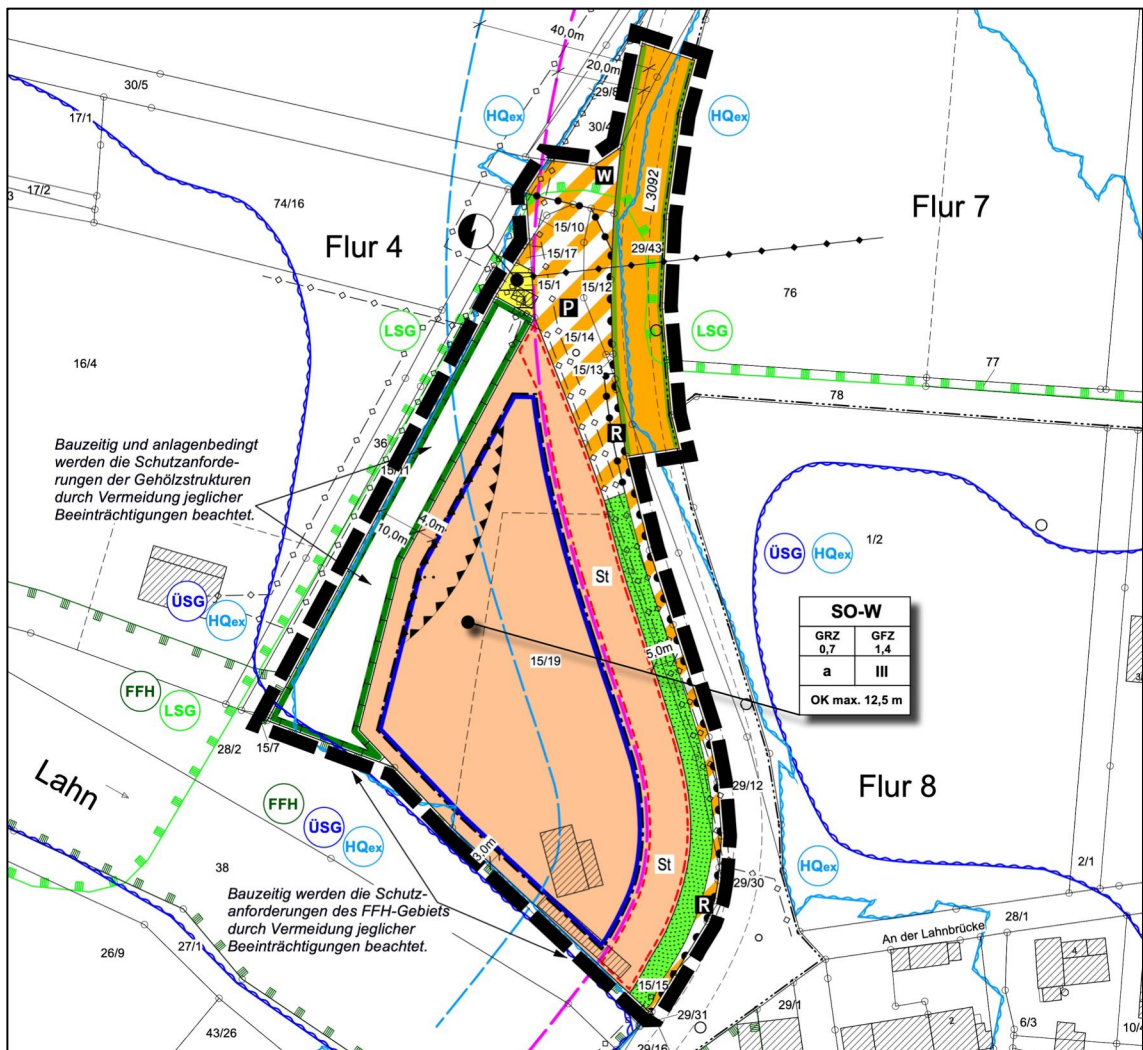


Abbildung 11: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### 3.1.1 Sondergebiet - Wohnen an der Lahnaue

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet - Wohnen an der Lahnaue“ (SO-W) festgesetzt.

Zulässig sind hier Errichtung und Betrieb einer Wohnanlage für ältere oder pflegebedürftige Menschen inkl. hierzu erforderlichen

- Erschließungsflächen,
- Stellplätze,
- Nebenanlagen und -einrichtungen.

Darüber hinaus sind hier auch

- Sozial- und Pflegeeinrichtungen sowie
- Wohnungen für Angestellte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

zulässig, sofern sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird, entsprechend der Ursprungsfestsetzung, mit 0,7 als Höchstgrenze festgesetzt und ermöglicht angesichts der Ortsrandlage noch einen hinreichenden Ausnutzungsgrad. Auch soll so eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

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 Anzahl der Vollgeschosse/ Geschossflächenzahl (GFZ)**

Im Sondergebiet sind max. 3 Vollgeschosse (III) bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 als Obergrenze zulässig, die ebenfalls Ortsrandlage und erforderlichen Ausnutzungsgrad widerspiegeln.

#### **3.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet ist eng am Vorhaben gefasst.

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante der Bodenplatte im Erdgeschoss.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich zur freien Landschaft am Verlauf der nördlich, südlich und westlich verlaufenden Baugebietsrändern orientieren und in einem Abstand von 3 m zu diesen verlaufen.

Landesstraßenseitig bildet die Bauverbotszone die Begrenzung.

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. Dies gilt nicht für Flächen, auf de-

nen aufgrund fachrechtlicher Vorgaben eine Bebauung beschränkt oder ausgeschlossen ist (z.B. Bauverbotszone nach § 9 Abs 2 FStrG - siehe unten).

### **3.4 Bauweise**

Aufgrund der Anforderungen an den Neubau wird im Sondergebiet die „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt.

Hierdurch wird sichergestellt, dass einerseits Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m, wie hier geplant, errichtet werden dürfen, andererseits aber auch die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind.

### **3.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Entsprechend den Ergebnissen der Immissionsprognose (vgl. oben) wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Lärm-emittierenden Sportanlage hin eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen, die bestimmt, dass die Anordnung schutzbedürftiger Räume (z.B. Wohn- und Schlafzimmer) in diese Richtung an der Nordwestfassade nur dann zulässig ist, wenn

- vor deren Fenstern nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) liegen und
- diese hygienisch ausreichend belüftet sind oder
- ausnahmsweise durch ein weiteres Fenster an einer dem Anlagenlärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

### **3.6 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets erfolgt über die im Norden bereits bestehende Zufahrt über den Sportanlagenstellplatz im Bereich der Einmündung des dortigen Wirtschaftswegs - demnach erfolgt hier im Wesentlichen eine Bestandsfestschreibung der Erschließungsstruktur.

#### **3.6.1 Straßenverkehrsfläche**

Der Landesstraßenabschnitt zwischen der Wirtschaftswegeeinmündung im Norden und der neu geplanten Radwegführung wird vorsorglich mit in den Geltungsbereich aufgenommen und entsprechend dem Bestand als „Straßenverkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt.

### 3.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Sportanlagenstellplatz soll erhalten bleiben und wird gem. § 9 Abs. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz“ festgesetzt, der Wirtschaftsweg entsprechend als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“.

Wirtschaftsweg wie auch die Sportanlagenstellplätze sollen dabei, wie bislang auch, weiterhin der verkehrlichen Erschließung der Baufläche dienen. Dabei werden die Eigentümer der Baufläche in Abstimmung mit der Gemeinde Lahntal sicherstellen, dass die Zufahrt zur Wohnanlage auch bei sportlichen Veranstaltungen für den Besucher- und Anlieferverkehr und besonders für Hilfs- und Rettungsfahrzeuge freigehalten wird (z.B. durch Abgrenzungen bzw. Markierungen).

Entlang der Landesstraße werden die nach den Planungen von Hessen Mobil für die Radwegeverlegung erforderlichen Flächen ebenfalls gem. § 9 Abs. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Radweg“ planungsrechtlich gesichert.

### 3.6.3 Zufahrtsverbot

Entlang der Landesstraße erfolgt - bis auf den Einmündungsbereich des Wirtschaftswegs, welcher auch weiterhin die Zufahrt zum Plangebiet darstellt - die Festsetzung eines Zufahrtsverbots, welches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in die Planzeichnung aufgenommen wurde.

### 3.6.4 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße

Entlang der Landesstraße sind bis zur Grenze der Ortsdurchfahrt (nachrichtlich OD-Grenze im Bebauungsplan) die Ver- und Gebote der straßenrechtlichen Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) zu berücksichtigen. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

Unter Umständen erforderliche Genehmigungen, beispielsweise für Werbeanlagen, sind auf baugenehmigungsebene bei den zuständigen Stellen zu beantragen (Hinweis: Mit Stellungnahme vom 10.12.2021 stimmt Hessen Mobil den geplanten Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone bereits zu).

### 3.6.5 Fläche für Stellplätze

Den größten Teil der Stellplätze wird entlang der Randeingrünung zur Landesstraße hin nachgewiesen. Die Fläche wird entsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt.

Die darüber hinaus benötigten Stellplätze werden innerhalb des Geländes außerhalb der "Fläche für Stellplätze" hergestellt.

Die Stellplätze sind max. wasserdurchlässig zu befestigen und mit mittel- bis großkronigen Gehölzen (alle fünf Stellplätze ein Baum) zu begrünen.

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

vgl. oben: Kap. „Bebauungs- und Erschließungskonzept“

### **3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 91 Abs. 1 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen und der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen.

### **3.9 Grünordnung**

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Kernortslage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen (Darstellung und Beschreibung vgl. Anlage 2 zum Umweltbericht "Grünordnungskonzept"):

#### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

#### Erhaltung des Ortsbildes

Die Bauhöhe wird durch die Begrenzung auf drei Vollgeschosse (III) bzw. 12,5 m auf ein Umgebungsmaß begrenzt und der Eingrünungsstreifen entlang der Landesstraße dient als Gliederungselement zwischen Verkehrsflächen und geplanter Wohnanlage. Dieser wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsgrün“ festgesetzt und ist zu entsiegeln sowie mit einer kräuterreichen Mischung einzusäen. Wo möglich (Leitungsschutz!) sind im Abstand von 10 m großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Zum Schutz der vorhandenen Leitungen wird im Norden auf die Anpflanzung von Bäumen verzichtet - dafür wurde die Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplatzflächen entlang der Straße intensiviert, so dass hier alle fünf Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Darüber hinaus sind auch die nicht-überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten und durch Gehölze zu gliedern.

*Hinweis: Die Schutzanforderungen der vorhandenen Strom- und Wasserleitungen sind strikt zu beachten, die genaue Lage und Anforderungen sind bei den Versorgern zu erfragen (EAM Netz, Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke).*

#### Gehölzschutz

Die Gehölzbestände entlang der Westgrenze werden aufgrund ihres Wertes für den Naturhaushalt sowie zur Einbindung zur freien Feldflur hin gesichert und entsprechend der Alt-Festsetzung entwickelt. Der Bereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft“ festgesetzt und ist vor jeglichen Beeinträchtigungen strikt zu schützen (bereits vor Baubeginn auszuzäunen).

Bestehende Lücken sind hier durch ergänzende Pflanzungen autotypischer Vorwaldarten bis auf Kronenschluss aufzufüllen (Abstände der Jungpflanzen: 2 – 5 m, vgl.

Pflanzliste). Anschließend sind die Flächen der Sukzession zu überlassen und zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen ist dieser Bereich von Beleuchtungsanlagen freizuhalten.

Soweit erhaltende Pflege an den Großgehölzen aus unabweislichen Gründen durchgeführt werden muss, sind die Arbeiten unter strikter Wahrung der ZTV-Baumpflege (FLL) und der geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen durchzuführen.

Die südlich angrenzenden Gehölzflächen sind ebenfalls bauzeitig strikt zu schützen und vor Baubeginn auszuzäunen.

#### Einfriedungen

Es werden auch Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, die einerseits Wanderungsbewegungen von Kleintieren nicht behindern bzw. andererseits Siedlungsbiotope neu schaffen.

#### Verhinderung von Lichtimmissionen

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wurden Hinweise zu Beleuchtungseinrichtungen aufgenommen, so dass Lichtemissionen nach oben, in die angrenzenden Schutzflächen und die Auenräume nicht zulässig sind.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die westlichen Gehölzstrukturen von Beleuchtungseinrichtungen freizuhalten sind.

#### Vegetations- und Wurzelraumschutz

Die wertvollen Gehölzbestände im Plangebiet im Westen aber auch in den angrenzenden Flächen (FFH-Gebiet!) sind bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen (u.a. durch bauzeitige Auszäunung und die Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).

#### Artenschutz

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 und erforderliche Gehölzrodungen im Baugebiet dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar ausgeführt werden.

#### Boden-/ Grundwasserschutz

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind die Stellplätze max. wasser-durchlässig zu befestigen. Darüber hinaus ist anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwerten/ versickern.

Auch dienen die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) sowie
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen.

### 3.9.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

Da es sich um die Überplanung bereits vollständig von einem Bebauungsplan überdeckten und weitgehend versiegelten Flächen handelt und gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand bzw. den vorhandenen Verkehrsflächen nördlich davon keine erheblichen Änderungen/ baulichen Verdichtungen i.R. des aktuellen Bebauungsplans vorbereitet werden, entstehen keine Ausgleichspflichten.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist demnach im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

## 3.10 **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 sollen<sup>7</sup>. 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, zum Gehölzerhalt, zur Bepflanzung der Stellplatzflächen sowie zur Entsiegelung die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.
- Verpflichtung zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

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

- Sammlung und Verwertung/Versickerung anfallenden Oberflächenwassers.
- Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze.

---

<sup>7</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden



- Grüngestaltung von Flachdächern.
- Hinweis auf die Verwendung von hellen Belägen/Farbtönen (Hellbezugswert > 70), was durch die höhere Albedo zu einer Verringerung von Aufheizeffekten führt.

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

#### 4 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Sondergebiet - Wohnen an der Lahnaue	6.327qm	58,0%
Fläche für Natur und Landschaft	1.364qm	12,5%
Wirtschaftsweg	209qm	1,9%
öffentliche Parkplatzfläche	882qm	8,1%
öffentlicher Radweg (geplant)	331qm	3,0%
Straßenverkehrsfläche	1.118qm	10,3%
Verkehrsgrün	607qm	5,6%
Versorgungsfläche - Trafostation	65qm	0,6%
<b>GESAMT</b>	<b>10.900qm</b>	<b>100,0%</b>

## **5 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) – 0,7 (Beispiel)**

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

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,7 = 420 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 420 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 jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,4 (Beispiel)**

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

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 1,4 = 840 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 840 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) 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 – III**

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)

### **Abweichende Bauweise - a**

„Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“ (§ 22 Abs. 3 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)

## **6 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren**

### **6.1 Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke**

Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich unsere Trinkwasserversorgungsleitung DIN 100 GG sowie eine Anschlussleitung zum Sportplatz. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen. Wir weisen darauf hin, dass im Brandfall innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann - d. h.: Es stehen keine 800 l/min im Brandfall aus dem Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung.

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