



● **DER KREISAUSSCHUSS**

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar

Fachbereich:	Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst:	Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in:	Herr Bleich-Potkowa
Zimmer:	218 a
Telefon:	06421 405-1433
Fax:	06421 405-1650
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	PotkowaM@marburg-biedenkopf.de

Unser Zeichen: FD 30.2 - ~~TOB/12.02/2021.0066~~  
(bitte bei Antwort angeben)

14.12.2021

**Beteiligungsverfahren (TÖB)**

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Lahnaue" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.**

- Ihr Schreiben vom 26.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Seitens unseres Fachbereichs Ländlicher Raum und Verbraucherschutz bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Anmerkungen und Hinweise werden insoweit nicht vorgebracht.

Des Weiteren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz**

Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch den **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Der **Fachdienst Bauen** macht weder Anmerkungen noch Bedenken geltend.

Die weiteren Fachdienste äußern sich zu diesem Verfahren wie folgt:

**Naturschutz**

Gegen die Planung bestehen bei Beachtung der folgenden Punkte keine Bedenken aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht.

**Eingriffsminimierung**

- **Servicezeiten:** Montag bis Freitag  
8.00 – 14.00 Uhr  
und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60  
35043 Marburg-Cappel  
Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)  
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00  
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19  
SWIFT-BIC.: HELADEF1MAR

Die vorhandenen Gehölze zum Sportplatz, zur Lahn im Süden und zur Landesstraße hin (M1 und M2) sind zu erhalten und vor bauzeitiger Beeinträchtigung durch geeignete Maßnahmen wie die Errichtung fester Bauzäune und strikter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

Zur Vermeidung von Eingriffen in die Gehölzbestände und damit zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist für die Bauzeit eine biologische Baubegleitung sicherzustellen. Erforderliche Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar ausgeführt werden.

### **Wasser- und Bodenschutz**

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Zu den angrenzenden Gewässern mit zugehörigen Gewässerrandstreifen wird ebenfalls ausreichend Abstand eingehalten.

Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (ins Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis zu beantragen.

Niederschlagswasser soll grundsätzlich von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die technischen Regelwerke DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen (für RRB)), A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) anzuwenden.

Die Berechnungen sind mitsamt Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen.

### **Fachbereich Gefahrenabwehr**

Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung.

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Lahntal als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis und weiteren Prüfung der dargelegten fachbehördlichen Belange. Über das Ergebnis der Abwägung bitten wir, uns zu gegebener Zeit zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Ley

# NABU Ortsgruppe Lahntal e.V.

www.nabu-lahntal.de

NABU-Ortsgruppe Lahntal



An  
Groß & Hausmann  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)



Naturschutzbund Deutschland (NABU)  
<http://www.nabu-lahntal.de>

1. Vorsitzender [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom, Unsere Zeichen, Lahntal, den 23.11..2021  
Ba 03.2021

## Diese Stellungnahme wird für den NABU – Landesverband durchgeführt.

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Caldern

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des NABU Landesverbandes bestehen gegen die oben genannte Bauleitplanung, sofern sie eingehalten wird, keine Bedenken.

Da die Wohnanlage von nicht bebauter Fläche umgeben ist und an der Lahn liegt, müßte schon beim Bau der Anlage und späteren Bepflanzung, zur Förderung heimischer Arten, Nistmöglichkeiten für Mauersegler, Fledermäuse und Schwalben eingeplant und verbaut werden.

Mit freundlichen Grüßen



([www.nabu-lahntal.de](http://www.nabu-lahntal.de))



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann  
Bahnhofsweg 22

35095 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/24-2014/21  
Dokument Nr.: 2021/1504047

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit  
Telefon: +49 641 303-2352  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 26.11.2021

Datum 9. Dezember 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Cölbe**  
**hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnau“**

**Verfahren nach § 4(1) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 26.11.2021, hier eingegangen am 28.11.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

**Obere Landesplanungsbehörde**  
**Bearbeiter: Herr Tripp, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429**

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer bisher als Reifenlager genutzten Fläche von ca. 1,1 ha eine Seniorenwohnanlage entstehen. Festgesetzt wird ein Sondergebiet Seniorenanlage. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche – Wohnen an der Lahnau. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens, sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* dar. *Südlich befindet sich ein VRG für den vorbeugenden Hochwasserschutz, welches von Bebauung frei bleibt.*

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“ wird das

Hausanschrift:  
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7  
Postanschrift:  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-2197  
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de  
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr  
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen  
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Gebiet als gewerbliche Baufläche bzw. als Gewerbegebiet dargestellt / festgesetzt.

Für Ortsteile, wie Caldern, für die der RPM 2010 keine *VRG Siedlung Planung* festlegt, ist die Siedlungstätigkeit auf die **Eigenentwicklung** der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt (vgl. Ziel 5.2-4 i.V.m. Ziel 6.3-3 des RPM 2010). Diese soll vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* gedeckt werden, falls dort keine Flächen zur Verfügung stehen, kann die Eigenentwicklung **am Rande der Ortslagen** zu Lasten der *VBG für Landwirtschaft* bedarfsorientiert realisiert werden. Dafür sind zunächst die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine entsprechend erforderliche Prüfung von vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den unbeplanten Innenbereichen, es fehlt eine kartographische Darstellung aller im Ort vorhandenen Baulücken mit einer entsprechenden Angabe, ob diese sich im privaten Eigentum befinden oder nicht. Daher kann eine Vereinbarkeit mit den vorgenannten Zielen momentan nicht als gegeben angesehen werden.

Das Planvorhaben befindet sich zudem in deutlicher Entfernung zum Ortsteil Caldern, insofern handelt es sich um keine Eigenentwicklung am Rande einer Ortslage, vielmehr verfestigt die Planung einen in diesem Bereich bereits vorhandenen Siedlungssplitter. Auch ist die Lage zwischen Sportplatz und einer geplanten gewerblichen Baufläche immissionsschutzrechtlich als konfliktträchtig für die sensible Nutzung durch eine Seniorenwohnanlage zu beurteilen. Zudem könnten aufgrund der isolierten Lage die künftigen Bewohner der Anlage nur schwer am gesellschaftlichen Leben teilhaben, auch eine fußläufige Versorgung mit Dingen des täglichen Lebens wäre nicht gegeben.

Es fehlt insofern eine Alternativflächendiskussion, die – zusätzlich zu den Realisierungsmöglichkeiten im Bestand – auch die als *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* festgelegten Ortsrandlagen sowie die Vorranggebiete Siedlung Planung in der Gesamtgemeinde einbezieht.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden (vgl. Grundsatz 6.3-1 des RPM 2010). Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens, ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des *VBG für besondere Klimafunktionen* auszugehen.

Das Vorhaben ist aufgrund der fehlenden Überprüfung alternativer Standorte innerhalb und außerhalb des Siedlungsbestands zunächst nicht mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

### **Grundwasser, Wasserversorgung**

**Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

**Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169**

Die Vorhabenfläche ist durch Überschwemmungsgebiete (HQ100 und HQ extrem) betroffen.

Im südlichen Teil ragt das HQextrem in das Plangebiet bis zur Braugrenze hin hinein. Im südwestlichen Teil wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geringfügig überlagert. Im Norden ist die L3092 teilweise betroffen.

Nicht betroffen ist die mögliche bauliche Anlage innerhalb der Baugrenze.

Der gesetzliche 10 m Gewässerrandstreifen des Rodenhäuser Bach ist laut Planunterlagen eingehalten. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher baulichen Inanspruchnahme freizuhalten. Zudem gelten die Schutzvorschriften und Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG. Dies ist auch in den textlichen Festsetzungen so aufzunehmen.

Es bestehen somit keine Bedenken für die zu vertretenden Belange.

Ich weise auf Folgendes hin:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Planung bilden neben dem einschlägigen technischen Regelwerk sowie den gesetzlichen Regelungen unter anderem die nachfolgend genannten Papiere:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014  
[https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass\\_mit\\_AH\\_zur\\_Ber%c3%bccksichtigung\\_von\\_ww\\_Belangen\\_in\\_Bauleitplanung.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass_mit_AH_zur_Ber%c3%bccksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf)



- Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018  
[https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/arbeitshilfe\\_hochwasserschutz\\_2018.pdf](https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/arbeitshilfe_hochwasserschutz_2018.pdf)
- Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerstrandstreifen in Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020  
<https://bauleitplanung.hessen.de/sites/bauleitplanung.hessen.de/files/Bauleitplanung%20in%20%C3%9Cberschwemmungsgebieten%20und%20im%20Gew%C3%A4sserstrandstreifen%20in%20Hessen.pdf>

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann. Nach § 9 BauGB bestehen vielfältige städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten.

Beispielsweise kann in Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten von Gewässern die Nutzung so eingeschränkt werden, dass im Hochwasserfall keine Schäden an Infrastruktur und Eigentum entstehen.

Bei Starkregenereignissen können auch weit ab von Gewässern Schäden durch Überflutungen auftreten. Fließwege entstehen in Gräben und Geländesenken und konzentrieren sich zunehmend mehr in Richtung Talteufpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fern zu halten.

Ich weise auch auf das Thema „Starkregen“ hin:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die **Starkregen-Hinweiskarte**

[https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte\\_Hessen.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf) wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1\*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten ([starkregen@hlnug.hessen.de](mailto:starkregen@hlnug.hessen.de)).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auf-

trag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

### **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

**Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226**

Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD 63.2 - Wasser- und Bodenschutz.

### **Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

**Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4272**

### **Nachsorgender Bodenschutz:**

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Gemeinde Lahntal einzuholen.

**Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können.** Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>



Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

**Vorsorgender Bodenschutz:**

**Bearbeiterin: Frau Wagner, Durchwahl: 4277**

Durch die vorliegende anthropogene Überformung des Plangebietes spricht aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes nichts gegen das Planvorhaben.

Für den Teilbereich, in dem noch natürlich gewachsener Boden erwartet werden kann, ist dieser in den folgenden Verfahrensschritten darzustellen und der Eingriff in Bezug auf die Bodenfunktionen zu bewerten. Ggf. sind schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen zu benennen und festzuschreiben.

Im Hinblick auf die klimatische Situation und die nicht vorhandene Infiltrationsfähigkeit der versiegelten Fläche empfehle ich dringend die Festsetzung von Dachflächenbegrünungen, die sich durchaus auch mit aufgeständerten PV-Anlagen kombinieren lassen.

**Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**

**Bearbeiter: Herr Quirnbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367**

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Alttablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Bei dem vormals betriebenen Reifenhandel handelte es sich gemäß meiner Aktenlage nicht um eine Anlage zur Lagerung von Abfall (-Reifen), sondern zur Lagerung von Gebrauchtreifen (Stand 04/2017).

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

[https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

### **Immissionsschutz II**

**Bearbeiter: Herr Römschied, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476**

Die angrenzende Mühlenstraße und die gewerbliche Bebauung (An der Lahnbrücke) südöstlich des Plangebiets bergen aus immissionsrechtlicher Sicht ein gewisses Konfliktpotential. Dies wird in der Immissionsberechnung Nr. 4653 vom Schalltechnischen Büro A. Pfeifer nicht betrachtet. Es wird empfohlen die Immissionsberechnung dahingehend zu ergänzen.

Des Weiteren wird empfohlen die vorgeschlagenen Festsetzungen aus der Immissionsberechnung Nr. 4653 vom Schalltechnischen Büro A. Pfeifer in den Bebauungsplan zu übernehmen.

### **Bergaufsicht**

**Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533**

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

### **Landwirtschaft**

**Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126**

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Die direkt betroffene Fläche wird schon lange nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Da es sich um eine Überplanung handelt, kommt es zu keiner weiteren Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.

### **Obere Naturschutzbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536**

Die geplante Fläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“.

Die Rücksprache mit meinem zuständigen Dezernat 53.3 ergab, dass sich die Rechtsnorm des Landschaftsschutzgebietes und die Rechtsnorm des Bebauungsplanes im Überschneidungsbereich jedoch nicht widersprechen. Insofern stellt die Überschneidung keinen naturschutzrechtlichen Hinderungsgrund dar.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

### **Obere Forstbehörde**

**Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5531**

Der Bebauungsplan berührt keine forstlichen Belange.

### **Bauleitplanung**

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB sollen die Kommunen einen Bauleitplan aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In der Begründung wird das Erfordernis für diese Bauleitplanung derart formuliert, dass ein Bedarf an seniorengerechten Wohnen in der Gemeinde Lahntal besteht und die Bestrebungen eines Investors auf einer vormals gewerblich genutzten Fläche nördlich der Ortslage von Caldern zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage unterstützt werden.

Die Argumentation für die Eignung des Plangebietes stützt sich im Wesentlichen auf die Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Verweis auf § 1a Abs. 2 BauGB. Verwiesen wird dabei auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.8 „Gewerbegebiet Lahnbrücke“.

Unbeachtet und nicht weiter ausgeführt bleibt dabei aber die städtebauliche Integration der geplanten Seniorenwohnanlage. Der Begründung mangelt es an einer schlüssigen Alternativenprüfung geeigneter Flächen in der Ortslage bzw. in der Ortsrandlage von Caldern. Die alleinige Betrachtung der Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Nutzungsänderung von Gewerbe in ein Sondergebiet greift hier zu kurz.

Wenn in der Begründung in Kapitel 1.1 von attraktiven Siedlungslagen für seniorengerechtes Wohnen gesprochen wird, so wird diese Planung mit dieser Standortwahl, abgesetzt von der Ortslage und umgeben von Sportstätte und geplanten Gewerbe, diesen Anforderungen nicht gerecht.

Der westlich angrenzende Sportplatz wurde hinsichtlich seiner Störungswirkung auf die geplante Seniorenwohnanlage gutachterlich bewertet. Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Verträglichkeit dieser beiden Nutzungen sicherstellen. In die gutachterliche Bewertung fließen jedoch nicht die zukünftig östlich der Landesstraße geplanten und südöstlich bereits vorhanden gewerblichen Nutzungen mit ein. Ich schließe mich den Ausführungen des Dezernates 43.2 „Immissionsschutz“ hinsichtlich der Anforderungen an eine Ergänzung des Lärmgutachtens an. Den Planungen für diese schutzbedürftige Wohn- und Pflegeeinrichtung mangelt es an einer städtebaulichen Gesamtbewertung. In Anbetracht der vorhandenen, sowie der über den wirksamen Flächennutzungsplan vorbereiteten zukünftig angrenzenden gewerblichen Nutzungen halte ich dies für dringend erforderlich und bitte um eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Abschließend möchte ich auf die planungsrechtlichen Anforderungen an das weitere Verfahren hinweisen, die ich zu beachten bitte:

Bereits mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. **Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.**

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.
- Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/> verfügbar.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Josupeit', with a stylized, cursive script.

Josupeit

# Verband Hessischer Fischer e.V.

Anerkannte Naturschutzvereinigung

Verband Hessischer Fischer e.V. \* Rheinstraße 36 \* 65185 Wiesbaden



Referat Naturschutz

Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

Referat Naturschutz

E-Mail: [REDACTED]

Münchhausen den 29.11.2021

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Lahnaue“

Hierzu möchte ich noch ein paar Anmerkungen meinerseits vorbringen:

Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushaltes und der Landschaft.

Bei der in Augenscheinnahme meinerseits ist es aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen, dass die Fläche die hauptsächlich aus den dort liegenden Altreifen besteht planerisch verschwindet.

Dort ist es aber unvermeidlich das durch die Baumaßnahmen die landschaftspflegerischen Maßnahmen deren Pflanzendecke und Heckenstrukturen beseitigt werden müssen;

Diese Eingriffe sind mit standortgerechten Pflanzungen auszugleichen; Im Norden wird das Landschaftschutzgebiet „Auenverbund Lahn – Ohm geringfügig überplant.

Das Angrenzende FFH – Gebiet „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern wird nicht überplant.

In Seite 11 heißt es das hinsichtlich der einfassenden Gehölzstrukturen der Umweltbericht zum Alt-Bebauungsplan folgende Aussage trifft die im wesentlichen auch heute noch gelten: An der Westseite der Gewerbefläche sind aus Anpflanzungen und Augenhölzrelikten Pioniergehölze entstanden, deren Weiterentwicklung unterstützt werden sollte. Dazu sind Nutzungen einzustellen und Verfremdungen der Böden in der dargestellten Fläche zu entfernen;

Wo im Nordteil noch kein Kronenschluss der Gehölze erreicht ist, sind durch auentypische Vorwaldarten zu ergänzen. Die Fläche ist im Weiteren von Nutzungen freizuhalten;

Die Ostflanke des Gewerbegebietes ist durch Anpflanzungen von mittel-bis großkronigen **einheimischen** Bäumen und Sträucher gegen die Nachbarschaft abzuschirmen.

Hauptgeschäftsstelle:  
Rheinstraße 36  
65185 Wiesbaden  
setzt man die

Telefon: 0611-302080  
Telefax: 0611-301974

eMail: [vhf@hessenfischer.net](mailto:vhf@hessenfischer.net)  
Internet: [www.hessenfischer.net](http://www.hessenfischer.net)

Bankkonto:  
Deutsche Bank Wiesbaden  
Kto.-Nr. 300145 (BLZ 510 700 24)

## 2 Seite Wohnen in der Lahnaue 29.11.2021

Die Anpflanzungen sind mit Anwachsgarantie und langfristig zu erhalten;  
Zum Schluß meine persönliche Meinung, ich bin froh das dieses  
Altreifenlager verschwindet und sich dadurch das Landschaftsbild in  
diesem Bereich verbessert wird.;

Wenn nach der Errichtung des Alten – und Pflegeheim, an dieser Stelle,  
auch eine großzügige Eingrünung erfolgt sind solche Bauvorhaben eine  
Bereicherung der Landschaft.

