

**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Caldern**

Teil-Bebauungsplan Nr. 3 „1. Änderung (Bereich Am tiefen Graben)“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung
----------------	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- Beschleunigtes Verfahren -

Juli 2025

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	2
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens	2
2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
2.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	3
3	Verfahren	4
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	4
3.2	Verfahrensdokumentation	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	6
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
4.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
4.3.1	Teil-Bebauungsplan Nr. 3.....	7
5	Änderungsinhalte	8
5.1	Grünordnung.....	8
6	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9
6.1	Boden	9
6.2	Denkmalpflege.....	9
6.3	Niederschlagswasser.....	9
6.4	Einfriedungen.....	10
6.5	Schutz lichtempfindlicher Tierarten/ Begrenzung der Lichtverschmutzung ...	10
6.6	Artenschutz	10
6.7	Ver- und Entsorgung.....	10
7	Begriffsbestimmungen	11

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets – OpenStreetMap</i>	2
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis</i>	3
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis</i>	3
<i>Abbildung 4: RMV - Haltestellenplan</i>	3
<i>Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	6
<i>Abbildung 6: FNP - Ausschnitt</i>	6
<i>Abbildung 7 Teil-Bebauungsplan Nr. 3 - Planteil</i>	7
<i>Abbildung 8: Bebauungsplan - Planteil</i>	8

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

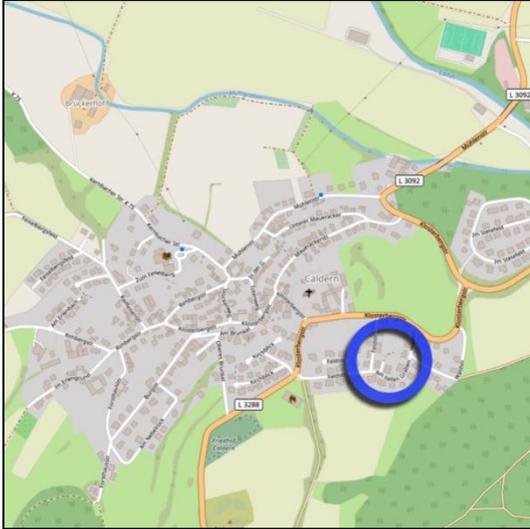


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – OpenStreetMap

Die Gemeinde Lahntal erfreut sich aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage, der Nähe zum Oberzentrum Marburg, der hervorragenden Verkehrsanbindung und guten infrastrukturellen Ausstattung bereits seit vielen Jahren einer großen Anziehungskraft als Wohngemeinde.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Lahntal in den letzten Jahren eine Reihe an Neuausweisungen von Wohnbaugebieten durchgeführt. Die letzte Neuausweisung im Ortsteil Caldern fand Mitte 2019 am westlichen Ortsrand statt. Auch die Bauplätze dieses Neubaugebiets sind bereits verkauft und es besteht weiterhin ein Bedarf Bauplätzen im Ort.

Auf Grund der Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollte "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" stattfinden. Für diese Nachverdichtung bietet sich im Ortsteil Caldern u.a. eine Fläche im Südosten im Bereich „Am tiefen Graben“ an, die im rechtskräftigen Teil-Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1980 als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzt wurde und eine Größe von rd. 600 qm hat.

Diese Fläche wurde bislang nicht entsprechend ihrer Zweckbestimmung gestaltet und genutzt. Stattdessen liegt eine konkrete Nachfrage zum Erwerb und zur Bebauung der Fläche vor. Die Fläche besitzt einen direkten Straßenanschluss und liegt inmitten der durch Bebauung geprägten Siedlungslage. Unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an den Bodenschutz sowie dem Schutz landwirtschaftlicher Flächen vor vermeidbaren Inanspruchnahmen für Siedlungszwecke, wird die Umwidmung dieser öffentlichen Grünfläche und Einbeziehung in das angrenzend festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO) für sinnvoll erachtet.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal in ihrer Sitzung am 01.04.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Teil-Bebauungsplans Nr. 3 „Bereich: Am tiefen Graben“ im Ortsteil Caldern beschlossen.

Mit der Aufstellung dieses „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren soll gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem konkreten Bedarf an Wohnbauflächen durch Nachverdichtung in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

3 Verfahren

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsrandbereich dient, wird dieses Aufstellungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.¹

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel²:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	WA
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	600
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Zulässige Brutto-Grundflächen in m²	180

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

¹ ebenda

² aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

3.2 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	01.04.2025
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____._____
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.____._____

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

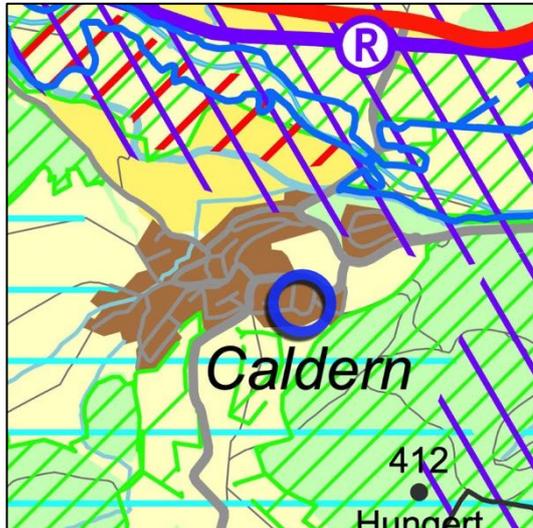


Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt

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

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“.

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden somit durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

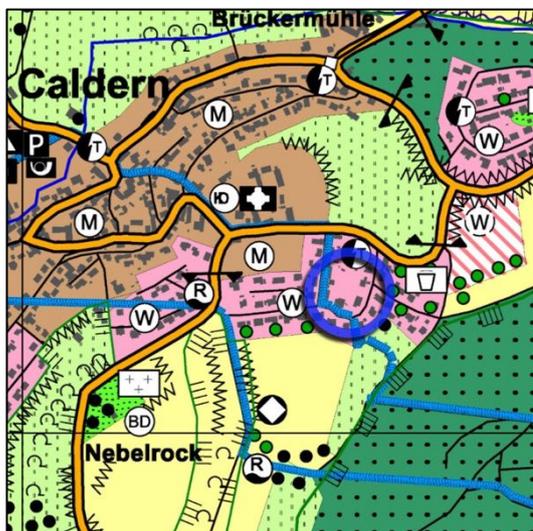


Abbildung 6: FNP - Ausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche" (W) dar.

Die geplante Einbeziehung einer Grünfläche in das angrenzende „allgemeine Wohngebiet“ entspricht dem Entwicklungsgebot.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

4.3.1 Teil-Bebauungsplan Nr. 3

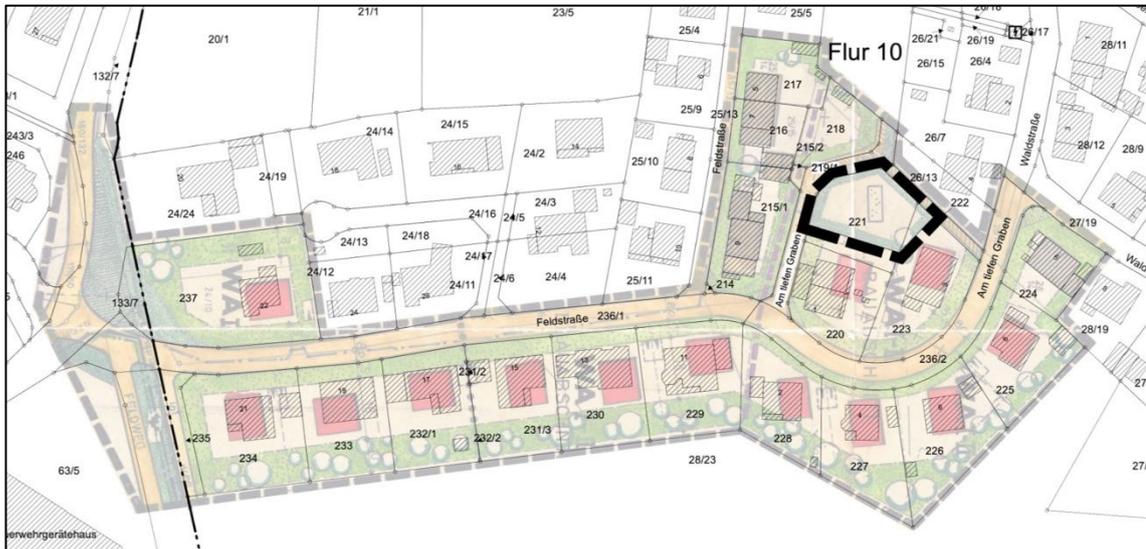


Abbildung 7 Teil-Bebauungsplan Nr. 3 - Planteil

Mit dem Teil-Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1980 wurden mit der „Feldstraße“ und der Straße „Am tiefen Graben“ sowie angrenzenden Wohnbaugrundstücken der Siedlungsrand im Südosten von Caldern neu definiert.

Bestandteil der Erschließungs- und Baukonzeption war auch eine als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzte Fläche in zweiter Reihe der Bebauung an der Straße „Am tiefen Graben“. Die Fläche wurde jedoch nie entsprechend ihrer Zweckbestimmung gestaltet und genutzt. Mittlerweile besteht für diese Nutzung kein Bedarf mehr.

gen keine Hinweise auf das Vorliegen von arten- / biotopschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vor.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen im Siedlungszusammenhang und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht notwendig.

6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Boden

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt. Werden im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

6.2 Denkmalpflege

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

6.3 Niederschlagswasser

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

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist, wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

6.4 Einfriedungen

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

6.5 Schutz lichtempfindlicher Tierarten/ Begrenzung der Lichtverschmutzung

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten soll gem. § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) *"jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden.*

Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die

- 1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder*
- 2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtenanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht." (§ 35 Abs. 1 HeNatG)*

Weiter "sind Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung unzulässig." (§ 35 Abs. 3 HeNatG)

Vegetation ist generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

6.6 Artenschutz

Gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen sind die Abriss- und Baufeldbefreiungsarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen. Empfohlen wird deshalb die Durchführung der Arbeiten zwischen Oktober/November und spätestens Ende Februar eines Jahres. Falls dies nicht möglich ist, sind die Bauflächen vorher durch einen Fachgutachter auf Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen und die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.7 Ver- und Entsorgung

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Eschborn, schriftlich anzuzeigen.

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,3 = 400 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 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 (1990) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

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

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

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,4 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I/ II

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

Baugrenze

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

Offene Bauweise – o

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