



**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Caldern**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(liegt noch nicht vor, siehe dazu Kapitel 5.8)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

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

August 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

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	2
2	Verfahren	3
2.1	Verfahrensschritte.....	3
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	4
4	Planerische Rahmenbedingungen	5
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	5
4.1.1	Alternativendiskussion	6
4.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
4.3	Fachplanerische Rahmenbedingungen	8
4.3.1	Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“	8
4.3.2	FFH-Gebiet „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern“	9
4.3.3	Überschwemmungsgefährdete Flächen	9
4.3.4	Gewässerrandstreifen.....	9
4.3.5	Immissionsschutz	9
4.3.6	Bauverbots- und -beschränkungszone	10
4.3.7	Fahrradwegeplanung.....	10
5	Festsetzungen - Änderungsinhalte	11
5.1.1	Anzahl der Vollgeschosse/ Geschossflächenzahl (GFZ).....	13
5.1.2	Höhe baulicher Anlagen	13
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.3	Bauweise	14
5.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
5.5	Verkehrerschließung.....	14
5.5.1	Straßenverkehrsfläche.....	15
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	15
5.5.3	Zufahrtsverbot.....	15
5.5.4	Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße.....	15
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
5.7	Grünordnung.....	16
5.8	Umweltprüfung.....	18
5.8.1	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich.....	18
5.9	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	19
6	Flächenbilanz	20
7	Begriffsbestimmungen	20

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: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	5
<i>Abbildung 5: Flächennutzungsplan - vor der Änderung</i>	7
<i>Abbildung 6: Flächennutzungsplan - nach der Änderung</i>	7
<i>Abbildung 7: LSG/FFH-Gebiet auf ALKIS-Grundlage</i>	8
<i>Abbildung 8: HQ100/ 1,3-fache HQ100 auf ALKIS-Grundlage</i>	9
<i>Abbildung 9: Radwege-Planung - Übersicht (Vorentwurf Hessen Mobil, 11.05.2022)</i>	10
<i>Abbildung 10: Radwege-Planung - Fahrbahnteiler (Vorentwurf Hessen Mobil, 11.05.2022)</i>	10

<i>Abbildung 11: Bebauungsplan vor der 1. Änderung</i>	11
<i>Abbildung 12: Änderungskonzeption</i>	11

Anlagen

1. Karte II: aktualisiertes Grünordnungskonzept (Stand: Mai 2023 / August 2025)
2. Immissionsberechnung Nr. 4653 - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Eh-ringshausen, 14.04.2023

Teil B: Umweltbericht (*liegt noch nicht vor, siehe dazu Kapitel 5.8*)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

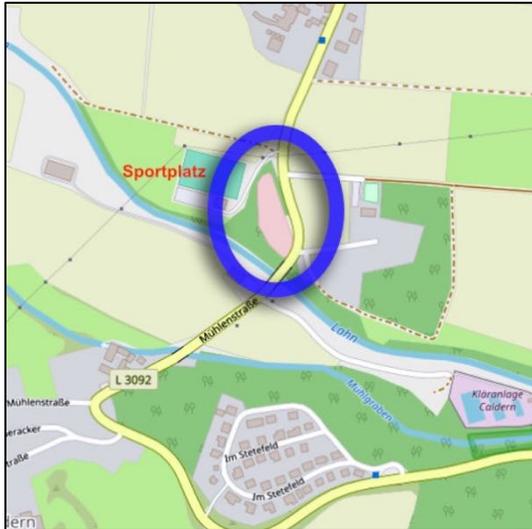


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM

Die Lahnaue Caldern GmbH, Steinweg 6, 35287 Amöneburg hat einen Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ mit Änderung des Flächennutzungsplans eingereicht.

Der Bebauungsplan Nr. 11 wurde zwischen 2020 und 2023 aufgestellt zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die damals geplante Errichtung einer Wohnanlage für ältere und/oder pflegebedürftige Menschen inklusive Einrichtungen für ambulante Tagespflegedienste, Arztprechstunden und gemeinschaftliche Aufenthaltsräume.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die Konzeption in dieser Form nicht umgesetzt werden kann, da sich in Folge geänderter wirtschaftlicher und politischer Gegebenheiten kein Investor bzw. Betreiber findet, der dieses Konzept umsetzen will.

Folglich wurde ein neues Konzept erarbeitet, in dem das Konzept für eine allgemeine Wohnnutzung geöffnet werden soll, die durchweg barrierefrei sein wird und somit auch dem Wohnen im Alter dienlich ist. Da der Wohnungsmarkt auch weiterhin Bedarf an neuen Wohnflächen hat, ist die planungsrechtliche Öffnung des Plangebietes für das Wohnen sinnvoll und im Sinne der angestrebten Wiedernutzbarmachung der Plangebietsfläche für die Siedlungsentwicklung erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal ist das für die Bebauung vorgesehene Areal bereits gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche – Wohnen an der Lahnaue“ (S-WL) dargestellt. Daher ist für diesen Bereich auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese kann, gem. § 8 Abs. 3 BauGB, „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung der Bauleitplanung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a oder § 13b BauGB) liegen nicht vor. Insofern ist das 2-stufige Regelverfahren anzuwenden. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan nach §30 BauGB, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach §1 Abs. 3 sichern soll.

Hinweis zum Verständnis farbiger Text Hervorhebungen:

Die, gegenüber der Begründung zum Ursprungsbebauungsplans unveränderten Kapitel wurden mit – **keine Änderung** – gekennzeichnet. „**Rot**“ gestellte Textpassagen kennzeichnen neue oder geänderte Teile in ansonsten unveränderten Teilen eines Kapitels.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

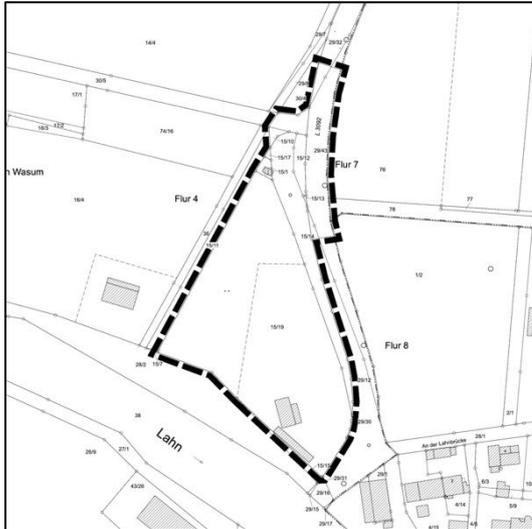


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis

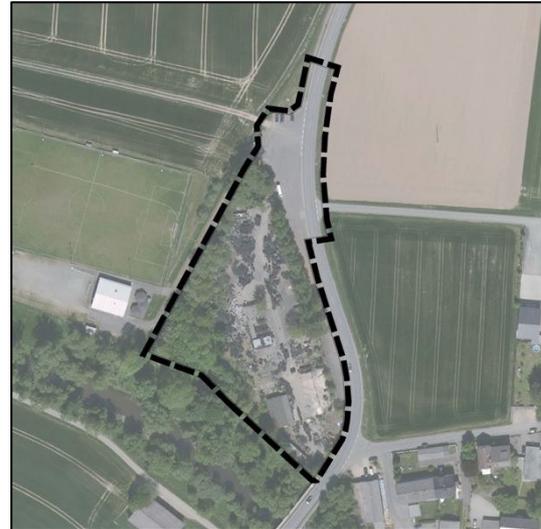


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

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. Die sich nördlich anschließende Stellplatzfläche des Sportplatzes wird in das Plangebiet integriert, um die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze im Plangebiet nachweisen zu können. Die wegfallenden öffentlichen Parkplätze werden außerhalb des Plangebietes durch eine eigens hierfür angekaufte Fläche durch die Lahnaue Caldern GmbH verlagert. Damit muss die Zufahrt zum Wohngebiet künftig nicht über einen öffentlichen Parkplatz erfolgen und die zeitweise ohnehin angespannte Parksituation für den Sportplatz wird perspektivisch auch entspannt. Der Zufahrtsbereich zur Landesstraße inkl. die angrenzenden Abschnitte der Landesstraße werden in den Geltungsbereich einbezogen, um vorsorglich das Planungsrecht für ggf. später erforderlich werdende Ausbaumaßnahmen zu sichern.

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

Flurstücke: 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.)

Hinweis:

Siedlungsstrukturell handelt es sich bei dem Plangebiet um eine bislang **als Sondergebiet** am Rand des Siedlungsteils "Lahnbrücke" im Ortsteil Caldern festgesetzte Fläche. Noch weiter nördlich abgesetzt findet sich mit "Caldern Bahnhof" ein weiterer Siedlungsteil des Ortsteils. Die Siedlungsstruktur von Caldern besteht demnach aus dem historischen Ortskern inkl. der randlich liegenden Neubaugebiete sowie zwei räumlich abgetrennt vom Altort liegenden Siedlungsteilen.

Eine weitere Zerfaserung des Siedlungsteils wird nicht vorbereitet, sondern es erfolgt lediglich eine Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche unter Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Zielausrichtung im Siedlungsteil.

2 Verfahren

Da der wesentliche Änderungsinhalt die Umwidmung eines bislang als Sondergebiet für das betreute Wohnen festgesetztes Plangebiet (SO, gem. § 11 BauNVO) in ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) umfasst und mit der vorliegenden Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ein *Grundzug der Planung* berührt wird, liegen die Rahmenbedingungen für die Durchführung der Planänderung im vereinfachten Verfahren nicht vor.

Die Planänderung muss daher im 2-stufigen Regelverfahren aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans, so dass dieser, mit der Rechtskraft der vorliegenden 1. Änderung vollständig überschrieben und damit aufgehoben wird¹.

Da der o.g. Kern-Änderungsinhalt auch das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB betrifft, muss parallel zur Änderung des Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan an die geänderte Gebietswidmung angepasst werden.

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	01.04.2025
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	08.09.2025 bis 10.10.2025
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	08.09.2025 bis 10.10.2025
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	—:—:—
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	—:—:—
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

¹ Entsprechend dem juristischen Grundsatz "lex posterior derogat legi priori" (Das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf)

3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

– keine Änderung –

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein².

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“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) 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“*“.⁵

3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

– keine Änderung –

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

² Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

³ § 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.“

⁴ § 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.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

- 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.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

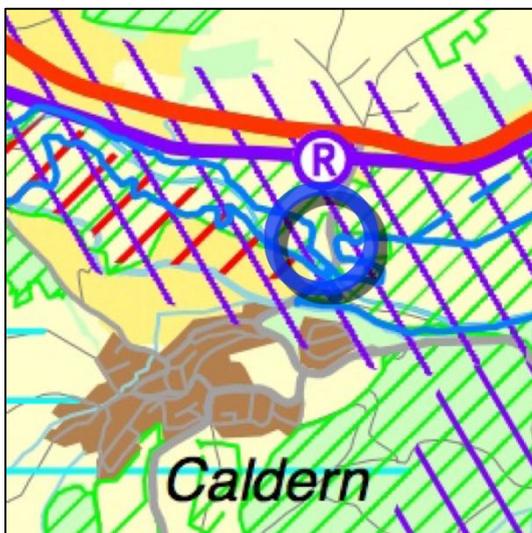


Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

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*⁶, 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

Frischluffentstehung 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. [...]“⁷

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.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal sowie über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ als *Sonderbaufläche WL - Wohnen an der Lahnaue* bereits planungsrechtlich für eine (Wohn-)Bebauung gesichert. Durch die aktuell zur Rede stehende Änderung der Gebietskonzeption von Sondergebiet (BPL) / Sonderbaufläche (FNP) in allgemeines Wohngebiet (BPL) / Wohnbaufläche (FNP) wird lediglich das Nutzungsspektrum innerhalb des Wohnbegriffs erweitert. Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden durch den Änderungsinhalt nicht erstmalig berührt.

⁶ Ebenso im aktuell in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan Mittelhessen (beschlossen durch die Regionalversammlung am 04.04.2025)

⁷ RPM 2010: 6.1.3-1 (G)(K).

4.1.1 Alternativendiskussion

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, in dem die Umnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche (Reifenlager) zu einer Anlage für betreutes Wohnen planungsrechtlich gesichert wurde, war bereits eine intensive Prüfung in Frage kommender Alternativen unter Berücksichtigung allgemeiner Grundsätze der städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

An den Inhalten und Ergebnissen dieser Prüfung wird auch weiterhin festgehalten.

Die hier zur Diskussion stehende 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans sieht die Umnutzung des Konzeptes durch inhaltliche Öffnung für die allgemeine Wohnnutzung vor.

Die Gemeinde unterstützt auch weiterhin die städtebauliche Neuausrichtung des Plangebietes zu Wohnzwecken. Durch den seit 26.10.2023 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“, der bereits das Planungsrecht für eine Wohnnutzung für einen eingeschränkten Personenkreis regelt, wurde die grundsätzliche Umsetzbarkeit eines Wohnkonzeptes am Standort festgestellt. Insofern rückt der Standort im Rahmen einer Alternativendiskussion als Flächenpotenzial mit grundsätzlicher Eignung für die allgemeine Wohnnutzung in den Fokus.

Alternativendiskussion aus der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans

Die Obere Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen forderte mit Stellungnahme vom 09.12.2021 für den Bebauungsplan 11 „Sondergebiet – Wohnen in der Lahnaue“ 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“, die hier gegebenen Überlegungen sind für den Bebauungsplan relevant und werden daher erneut angeführt.

- 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) Im Zuge des vorher gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat sich der Investor 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.

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

- den Standort als sehr gut geeignet und
- keine weiteren möglichen Alternativflächen im Gemeindegebiet.

Insofern ist davon auszugehen, dass die Planänderung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nach §1 Abs. 4 BauGB vereinbar ist.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

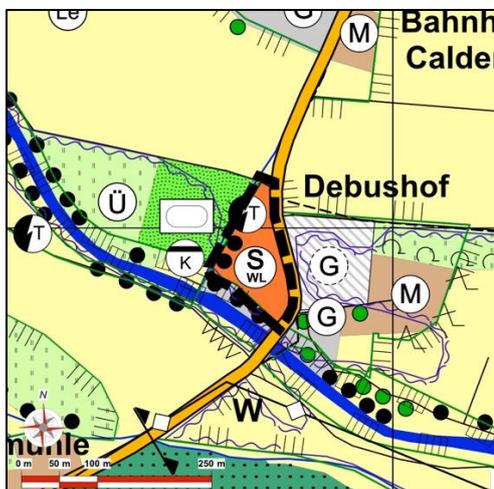


Abbildung 5: Flächennutzungsplan - vor der Änderung

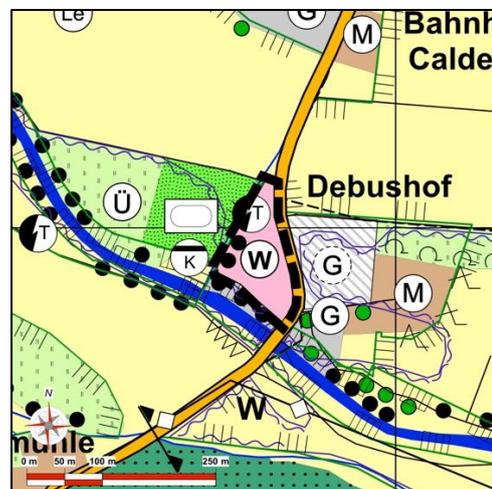


Abbildung 6: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufeld – Wohnen an der Lahnaue“ (S-WL) außerhalb der Schutzgebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet - FFH, Landschaftsschutzgebiet - LSG, Überschwemmungsgebiet - ÜSG) dar. Die vorhandenen Gehölze zum Sportplatz hin sind als zu erhaltend dargestellt.

Die auf Ebene des Bebauungsplans vorgesehene Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet zu „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) erfordert auch eine Anpassung des FNP in diesem Bereich.

Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung (sog. „Parallelverfahren“). Im Rahmen dieses Verfahrens wird als einziger Ände-

rungsinhalt die Bauflächendarstellung gem. § 5 Abs. 2 BauGB von „Sonderbaufläche – Wohnen an der Lahnaue“ in die nun geplante Darstellung als „Wohnbauflächen“ (W) umgewandelt.

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

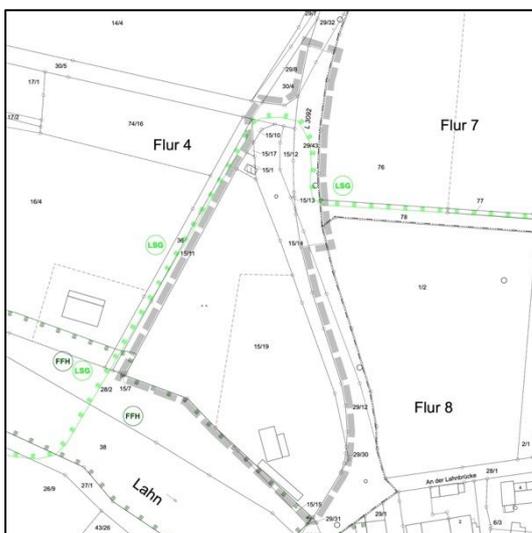
Hinweis:

Mit dem Rückbau des ehem. Reifenlagers auf der Fläche des künftigen Wohngebietes und durch den geplanten Ausbau des Lahntal Rad-/Wanderweges erhält der Bereich eine neue Ausrichtung in Richtung Sport/Freizeit/Erholung. Auch in den südöstlich gegenüberliegenden bestehenden Gewerbeflächen wird aktuell nur noch eine Lagerhalle (in nicht störender Form) gewerblich genutzt.

Die östlich dem Plangebiet gegenüberliegende, noch unbebaute Acker-/Grünlandfläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbefläche - Planung“ dargestellt ist, wird im Zuge der erfolgten Neuordnung in diesem Bereich nicht mehr benötigt und soll für die aktuell in Aufstellung befindliche Bauleitplanung zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Sandhute“ in Goßfelden flächenhaft durch Verlagerung eingebracht werden (Flächennutzungsplanänderung (FNP) zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf'm Sand"). Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Gewerbeflächenausweisung in Goßfelden durch Änderung der Darstellung in Caldern von „gewerbliche Baufläche - Planung“ in „Fläche für die Landwirtschaft“. Darüber hinaus wird im Zuge dessen auch die bestehende Darstellung "gewerbliche Baufläche - Bestand" hinsichtlich ihres Bedarfs an diesem Standort - in Anbetracht der erfolgten Entwicklungen und der o.g. strukturellen Neuausrichtung des Siedlungsteils - kritisch hinterfragt und ggf. in "gemischte Baufläche" umzoniert.

4.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen

4.3.1 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“



– keine Änderung –

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

Da hier aber nur eine Bestandsfest-schreibung („Wirtschaftsweg“ und „Park-platz“) erfolgt und die Flächen gleichsin-nig weitergenutzt werden, sind Konflikte nicht feststellbar.

Abbildung 7: LSG/FFH-Gebiet auf ALKIS-Grundlage

4.3.2 FFH-Gebiet „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern“

– keine Änderung –

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.

4.3.3 Überschwemmungsgefährdete Flächen

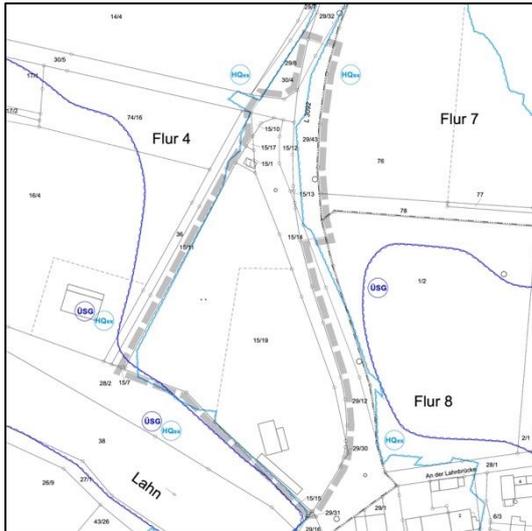


Abbildung 8: HQ100/ 1,3-fache HQ100 auf ALKIS-Grundlage

Die Überschwemmungsgebiete für HQ₁₀₀ sowie HQ_{extrem} werden lediglich im Bereich der zu erhaltenden bzw. zu ergänzenden Randeingrünung ganz im Südwesten sowie das überschwemmungsgefährdete Gebiet HQ_{extrem} 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.

4.3.4 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.

4.3.5 Immissionsschutz

Bereits zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Lahnaue“ wurde ein Immissionsgutachten beauftragt, um die Vereinbarkeit des damals verfolgten Konzeptes einer Anlage für betreutes Wohnen mit den angrenzenden Nutzungen zu prüfen. Im Hinblick auf die Immissionsempfindlichkeit wird mit der nun verfolgten Konzeption eines allgemeinen Wohngebietes keine Änderung vorgenommen, da beide Nutzungskategorien in der gleichen Empfindlichkeitsstufe liegen. Insofern ist eine erneute oder ergänzende gutachterliche Betrachtung nicht erforderlich. **Die auf Basis des bislang vorliegenden Immissionsgutachtens getroffenen, nachfolgend beschriebenen, Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz bleiben unverändert.**

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist die Anordnung schutzbedürftiger Räume, wie z.B. Wohn- und Schlafzimmer, entlang der Nordwestfassade nur zulässig, wenn entsprechende Maßnahmen zum Immissionsschutz ergriffen werden.

Dies kann durch Einsetzen von Fenstern nach DIN 4109 oder nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) erreicht werden, die hygienisch ausreichend belüftet sind. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Anlagenlärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

4.3.6 Bauverbots- und -beschränkungszone

– keine Änderung –

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der L 3092 ist als „freie Strecke“ einzustufen (E-Mail 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.

4.3.7 Fahrradwegeplanung

– keine Änderung –

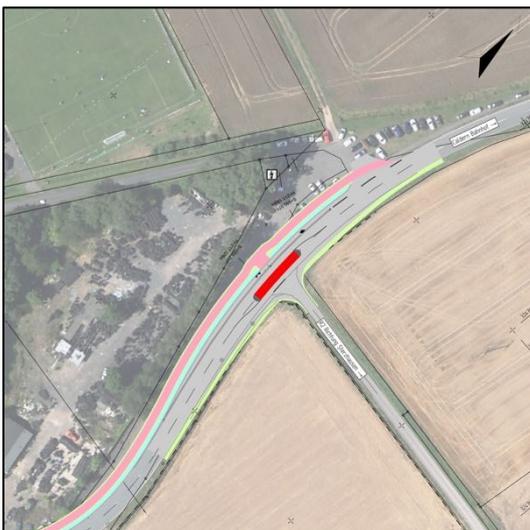


Abbildung 9: Radwege-Planung - Übersicht (Vorentwurf Hessen Mobil, 11.05.2022)

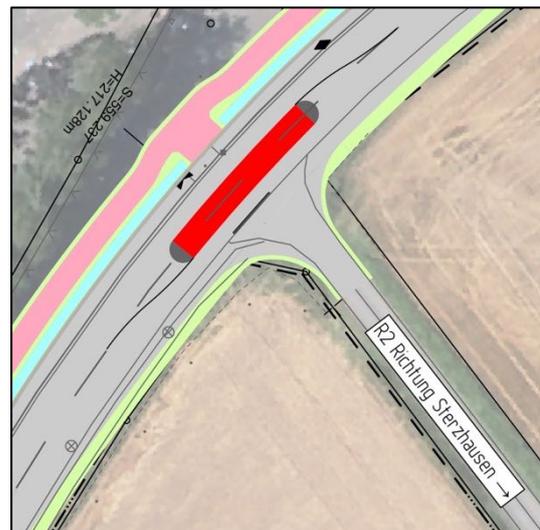


Abbildung 10: Radwege-Planung - Fahrbahnteiler (Vorentwurf Hessen Mobil, 11.05.2022)

Der Lahn-Radwanderweg führt von Osten über den dort verlaufenden Wirtschaftsweg auf das Plangebiet zu und wird, die Landesstraße querend, und entlang des Plangebie-

tes nach Süden in Richtung Caldern auf dem derzeitigen Gehweg bzw. nach Norden in Richtung Bahnhof innerhalb der Straßenparzelle geführt. Hierfür wird im Kreuzungsbereich der Landstraße auch ein Fahrbahnteiler errichtet und so die Querung verkehrssicher gestaltet.

Hessen Mobil plant in diesem Zuge, den bestehenden Lahntal-Radwegeverlauf auf Höhe des Plangebiets so zu verändern, dass dieser statt auf, zukünftig neben der Straße auf Seite des aktuellen Plangebiets geführt wird.

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

5 Festsetzungen - Änderungsinhalte

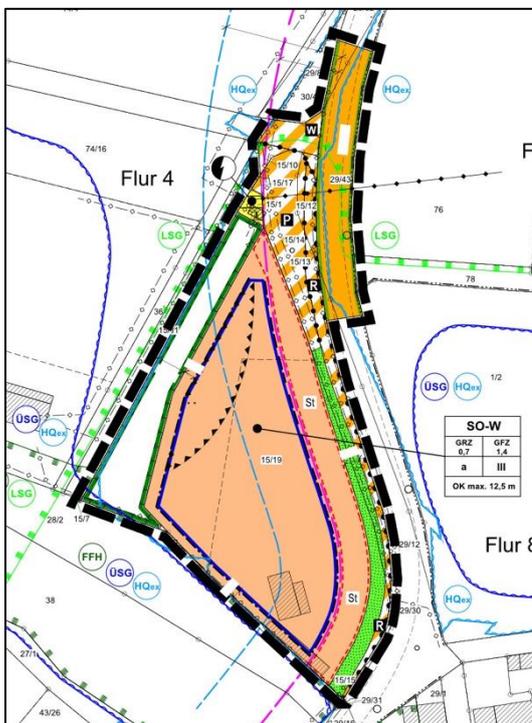


Abbildung 11: Bebauungsplan vor der 1. Änderung

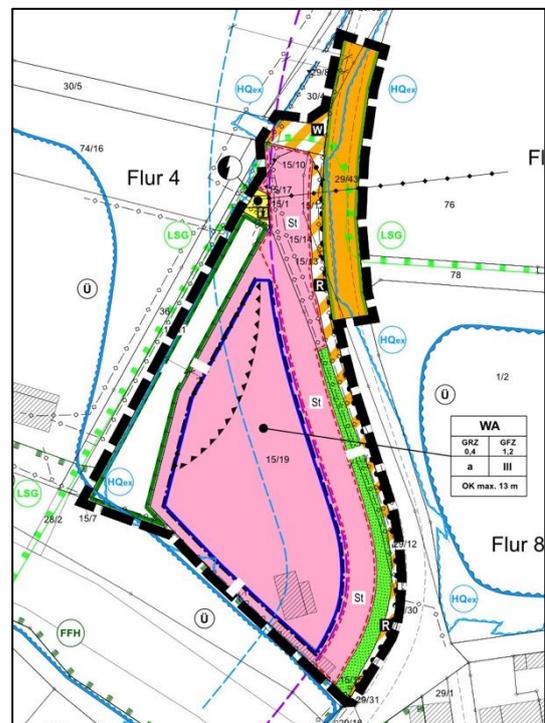


Abbildung 12: Änderungskonzeption

Gegenstand dieser 1. Änderung sind folgende Regelungsinhalte:

	Festsetzung	Änderung
1.	Art der baulichen Nutzung	Von „Sondergebiet – Wohnen an der Lahnaue“ gem. § 11 BauNVO in ein „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO
2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz	Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet (Anm: für die, im Fall von Sportveranstaltungen auf der benachbarten Sportanlage, benötigten Stellplätze wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Ersatzfläche bereitgestellt.)
3.	Maß der baulichen Nutzung	Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 auf 0,4 Änderung der Geschossflächenzahl von 1,4 auf 1,2

Festsetzung	Änderung
	Anhebung der zulässigen Bebauungshöhe von 12,5 m auf 13 m

zu 1: Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung gem. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Immissionsschutz

Diese Umwidmung bedeutet eine Öffnung von der bisher auf das betreute Wohnen beschränkten Sondergebietsnutzung in eine offene Wohnnutzung.

Im Hinblick auf die Immissionsempfindlichkeit wird damit keine Änderung vorgenommen, da beide Nutzungskategorien in der gleichen Empfindlichkeitsstufe liegen. Insofern ist eine erneute oder ergänzende gutachterliche Betrachtung nicht erforderlich. **Die auf Basis des bislang vorliegenden Immissionsgutachtens getroffenen Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz bleiben unverändert.**

zu 2: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

Die in der Nordspitze des Plangebietes bislang festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz“ umfassten eine befestigte Fläche, die außerhalb des früheren Reifenlager-Betriebsgeländes lag und für die benachbarte Sportanlage, im Falle von Sportveranstaltungen ungeordnet als Besucherstellplatz genutzt wurde.

Diese Fläche wird für das allgemeine Wohngebiet als Zufahrtsbereich sowie zum Nachweis der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze benötigt und daher in das „allgemeine Wohngebiet“ einbezogen.

Im Gegenzug wurde bereits, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Ersatzfläche bereitgestellt, auf der künftig, die im Fall von Sportveranstaltungen benötigten Stellplätze in geordneter Form nachgewiesen werden können.

zu 3: Maß der baulichen Nutzung

Im Zuge der Umwidmung der allgemeinen Zweckbestimmung erfolgt auch eine Anpassung der Grundflächenzahl an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Demnach gilt für das allgemeine Wohngebiet künftig eine GRZ von 0,4.

Die beabsichtigte Bebauung im allgemeinen Wohngebiet soll der im Gemeindegebiet hohen Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau Rechnung tragen. Das aktuelle Bauungskonzept orientiert sich daher stark an der bisher, für die Anlage für betreutes Wohnen, verfolgten Konzeption von drei Baukörpern mit jeweils drei Vollgeschossen und bis zu 16 Wohneinheiten je Baukörper. Die nach Stellplatzsatzung benötigten Stellplätze werden alle innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nachgewiesen.

Aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnitts und der beabsichtigten hohen Bebauungsdichte wird eine Überschreitung der sog. GRZ II (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) festgesetzt. Demnach darf, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

- a. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- b. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- c. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Diese Überschreitungsregelung entspricht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden durch eine hohe Ausnutzbarkeit der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen.

Mit dieser Festsetzung wird der Ausnutzungsfaktor der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans (GRZ 0,8) erreicht.

In Bezug auf die Bearbeitung der Umweltprüfung sowie der Eingriffsregelung ergibt sich durch die vorliegenden Änderungsinhalte kein Erfordernis einer neuen Betrachtung, da die hierfür relevanten Parameter:

- Eingriffsgebiet
- Art des Eingriffs (Nutzungsart, -dichte, Bebauungshöhe)
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

gegenüber der Ursprungskonzeption, in Bezug auf die Eingriffsbeurteilung, nicht verändern.

5.1.1 Anzahl der Vollgeschosse/ Geschossflächenzahl (GFZ)

– keine Änderung –

Im allgemeinen Wohngebiet sind max. 3 Vollgeschosse (III) bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Obergrenze zulässig, die ebenfalls Ortsrandlage und erforderlichen Ausnutzungsgrad widerspiegeln.

5.1.2 Höhe baulicher Anlagen

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet wird, gegenüber der Ursprungskonzeption von 12,5 m auf 13m leicht angehoben, um eine größere Sicherheit in Anbetracht die steigenden Anforder-

derungen an die Gebäudewärmedämmung und die damit in Verbindung stehende Anhebung der Norm-Geschosshöhen zu erreichen.

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

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

– keine Änderung –

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

5.3 Bauweise

– keine Änderung –

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

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

5.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

– keine Änderung –

Innerhalb der mit Planzeichen 15.6 (PlanZV 1990) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist die Anordnung schutzbedürftiger Räume, wie z.B. Wohn- und Schlafzimmer, entlang der Nordwestfassade nur zulässig, wenn vor deren Fenstern nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) liegen. Diese Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Anlagenlärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

5.5 Verkehrserschließung

– keine Änderung –

Die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die im Norden bereits bestehende Zufahrt über den ehemaligen Sportanlagenstellplatz, welcher nun dem Bebauungsplan zugeordnet wird, im Bereich der Einmündung des dortigen

Wirtschaftswegs - demnach erfolgt hier teilweise eine Bestandsfestschreibung der Erschließungsstruktur.

5.5.1 Straßenverkehrsfläche

– keine Änderung –

Der Landesstraßenabschnitt zwischen der Wirtschaftswegseeinmündung 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.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Sportanlagenstellplatz wird von der Lahnaue Caldern GmbH auf einer außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Fläche eingerichtet und wird daher nicht dargestellt. Der Wirtschaftsweg wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ dargestellt. Er soll der verkehrlichen Erschließung der Baufläche dienen.

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.

5.5.3 Zufahrtsverbot

– keine Änderung –

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.

5.5.4 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße

– keine Änderung –

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).

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

– keine Änderung –

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.

5.7 Grünordnung

– keine Änderung –

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 auszusäen).

Bestehende Lücken sind hier durch ergänzende Pflanzungen auentypischer 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-Baumpfleger (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 Wanderbewegungen 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.

Empfehlung: Zur Förderung heimischer Arten sollten Nistmöglichkeiten für Mauersegler, Fledermäuse und Schwalben eingeplant und verbaut werden.

Boden-/ Grundwasserschutz

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind die Stellplätze max. wasserdurchlässig 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.

5.8 Umweltprüfung

Der zwischen 2020 und 2023 auf gestellte Bebauungsplan „Wohnen an der Lahnaue“ setzte auf der Fläche eines ehemaligen Reifenlagers ein Sondergebiet für den Bau einer Anlage für das betreute Wohnen inkl. ergänzende und Nebenanlagen. Da dieses Konzept nicht mehr realisierbar ist, soll nun eine, der Nachfragesituation angepasste, Öffnung für das allgemeine Wohnen in der gleichen baulichen Verdichtung erfolgen. Hierzu ist im Rahmen einer Bebauungsplanänderung die Umwidmung des Gebietstyps von „Sondergebiet“ in ein „allgemeines Wohngebiet“ erforderlich. Parallel ist darüber hinaus der Flächennutzungsplan zu ändern.

Da es sich beim Änderungsinhalt formal um einen „Grundzug“ der Planung handelt, ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ausgeschlossen.

Insofern ist im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans auch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die, im Rahmen der Schutzgutbetrachtung, gegenüberzustellenden Zulässigkeitsrahmen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 11 „Wohnen an der Lahnaue“ und der o.g. Änderungen, werden, aller Voraussicht nach, keine negativen Schutzgutfolgen zum Ergebnis haben, da sich die neue Konzeption hinsichtlich ihrer Auswirkungen sehr eng am bisherigen Konzept bewegt.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird der Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB fertiggestellt und Bestandteil der Entwurfsunterlagen zur Beteiligungsrunde nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden.

5.8.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

In Bezug auf die Bearbeitung der der Eingriffsregelung ergibt sich durch die vorliegenden Änderungsinhalte kein Erfordernis einer neuen Betrachtung, da die hierfür relevanten Parameter:

- Eingriffsgebiet
- Art des Eingriffs (Nutzungsart, -dichte, Bebauungshöhe)
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

gegenüber der Ursprungskonzeption, in Bezug auf die Eingriffsbeurteilung, nicht verändern.

– keine Änderung –

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.

5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

– keine Änderung –

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 sollen⁸. 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.
- Grüngestaltung von Flachdächern.
- Hinweis auf die Verwendung von hellen Belägen/Farbtönen (Hellbezugswert > 70), was durch die höhere Albedo zu einer Verringerung von Aufheizungseffekten 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.

⁸ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	7.035qm	64,5%
Fläche für Natur und Landschaft	1.364qm	12,5%
Wirtschaftsweg	209qm	1,9%
öffentlicher Radweg (geplant)	535qm	4,9%
Straßenverkehrsfläche	1.118qm	10,3%
Verkehrsgrün	575qm	5,3%
Versorgungsfläche - Trafostation	65qm	0,6%
GESAMT	10.900qm	100,0%

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 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. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (hier: bis zu einer GRZ von 0,8).

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 1,2 = 720 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 720 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 5 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)

Gemeinde Lahntal

August 2025