



**Gemeinde Lahntal  
Ortsteile Goßfelden  
und Caldern**

## **Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf'm Sand“**

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

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

Teil C: Planteil

<b>Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</b>
--

Dezember 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](mailto:info@grosshausmann.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit .....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	2
1.2.1	Lage und Abgrenzung Teilgeltungsbereich 1 (TG 1) .....	2
1.2.2	Lage und Abgrenzung Teilgeltungsbereich 2 (TG 2) .....	3
1.3	Verfahren .....	4
1.4	Frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ....	4
1.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung .....	6
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	7
1.5.2	Bewertung und Prüfung möglicher Alternativen: .....	7
1.6	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	8
<b>2</b>	<b>Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) .....	9
2.1.1	RPM 2010 im Teilgeltungsbereich 1 (BPL/ FNP) .....	9
2.1.2	RPM 2010 im Teilgeltungsbereich 2 (nur FNP) .....	12
2.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	13
2.2.1	FNP im Teilgeltungsbereich 1 (BPL/ FNP) .....	13
2.2.2	FNP im Teilgeltungsbereich 2 (nur FNP) .....	13
2.3	Fachgesetzliche Anforderungen .....	14
2.3.1	Wasserrecht .....	14
2.3.2	Infrastrukturtrasse .....	14

## Abbildungen

<i>Abbildung 1: Plangebiet „Auf'm Sand“ (OpenTopoMap)</i> .....	1
<i>Abbildung 2: FNP-Änderungsflächen (TG 1 GE Auf'm Sand, TG 2 Aufhebung) -OSM</i> .....	2
<i>Abbildung 3: Geltungsbereich auf Katasterbasis (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 4: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 5: Gewerbegebietsaufhebung (TG2) auf Luftbildbasis (HVBG)</i> .....	3
<i>Abbildung 6: RPM 2010 – TG1</i> .....	9
<i>Abbildung 7: RegPlan-Entwurf 2025 – TG1</i> .....	9
<i>Abbildung 8: RPM 2010 – TG2</i> .....	12
<i>Abbildung 9: RegPlan-Entwurf 2025 – TG2</i> .....	12
<i>Abbildung 10: FNP-Ausschnitt TG 1 - vor der Änderung</i> .....	13
<i>Abbildung 11: FNP-Ausschnitt TG 1 - nach der Änderung</i> .....	13
<i>Abbildung 12: FNP-Ausschnitt TG 2 - vor der Änderung</i> .....	14
<i>Abbildung 13: FNP-Ausschnitt TG 2 - nach der Änderung</i> .....	14

## Teil B: Umweltbericht

## Teil C: Planteil

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

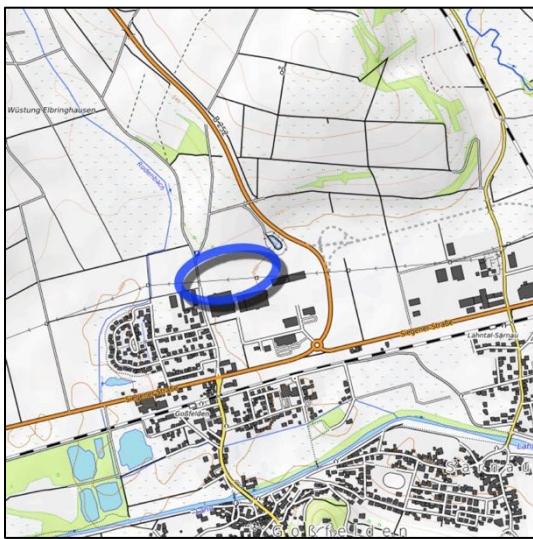


Abbildung 1: Plangebiet „Auf m Sand“ (OpenTopoMap)

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

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

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

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

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

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

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



Abbildung 2: FNP-Änderungsflächen (TG 1 GE Auf'm Sand, TG 2 Aufhebung) -OSM

Die vorliegende Bauleitplanung ist insofern in öffentlichem Interesse.

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

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

### 1.2.1 Lage und Abgrenzung Teilgeltungsbereich 1 (TG 1)

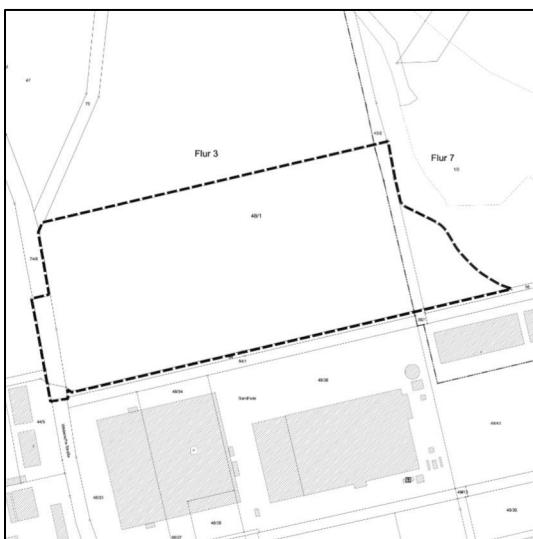


Abbildung 3: Geltungsbereich auf Katasterbasis (HVBG)

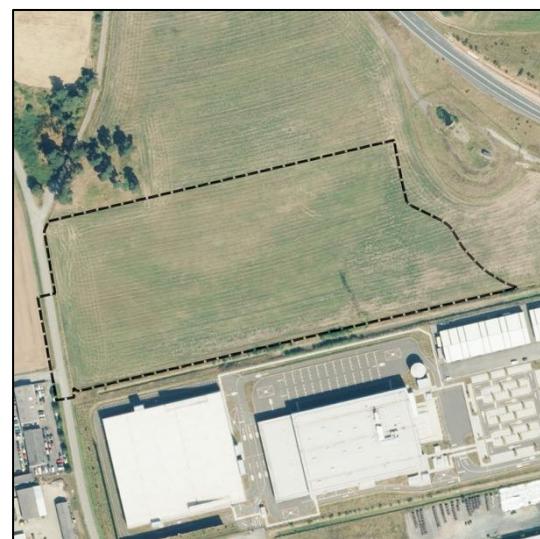


Abbildung 4: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet im Teilgeltungsbereich 1 (Geltungsbereich des Bebauungsplans und TG 1 FNP-Änderung) wird intensiv ackerbaulich genutzt und schließt nördlich an das bereits bestehende großflächige Gewerbegebiet "Sandhute" an. In westlicher Richtung wird die Fläche durch die am Plangebiet entlanglaufende *Wettersche Straße* begrenzt, nach Süden durch den *Hardtwiesengraben*. Nördlich und östlich schließen sich die Flächen einer sich in Ausweisung befindlichen Freiflächenphotovoltaik-Anlage an.

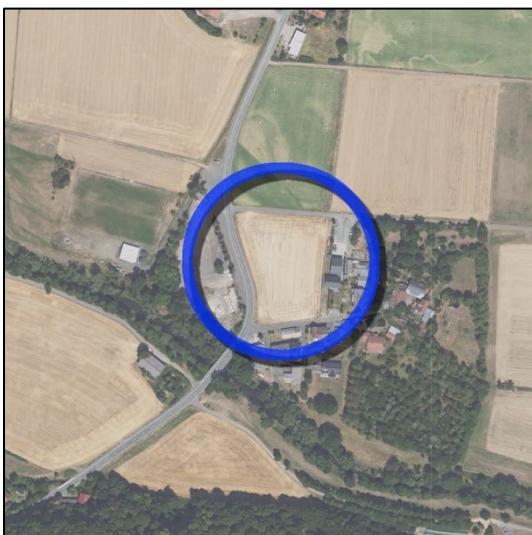
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 3,8 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Goßfelden:

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

Flur 7, Flst. 1/2 (tlw.), 45/2 (tlw.).

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

### 1.2.2 Lage und Abgrenzung Teilgeltungsbereich 2 (TG 2)



Teilgeltungsbereich 2 (TG 2) der FNP-Änderung (ohne Bebauungsplan) liegt östlich des Sportplatzes Caldern, zwischen der Ortslage Caldern, dem Bahnhof Caldern und dem *Debushof*. Die Fläche wird derzeit als Intensivacker genutzt und umfasst den Ackerschlag zwischen der L 3092 im Westen, dem Lahnradweg im Norden sowie der Ortsstraße *An der Lahnbrücke* im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst rd. 1,2 ha in der Gemarkung Caldern.

Abbildung 5: Gewerbegebetsaufhebung (TG2) auf Luftbildbasis (HVBG)

### 1.3 Verfahren

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

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	14.12.2022
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 17.06.2024 bis 19.07.2024
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 17.06.2024 bis 19.07.2024
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 15.12.2025 bis 23.01.2026
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 15.12.2025 bis 23.01.2026
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—. —. —
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—. —. —

### 1.4 Frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende inhaltlich relevante Stellungnahmen eingegangen:

- Hessen Mobil wies darauf hin, dass der im Geltungsbereich enthaltene Abschnitt der Wetterschen Straße im Zuge der Planfeststellung zur B 62 / B 252 Bestandteil einer Ausgleichsmaßnahme (Rückbau auf eine Breite von 3,5 m) ist. Die durch den Bebauungsplan nicht umsetzbare Ausgleichsmaßnahme sollte daher im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kompensiert werden. Darüber hinaus wurde empfohlen beim Ministerium eine Befreiung von den Festlegungen der Planfeststellung zu beantragen.
  - Beide Anregungen wurden berücksichtigt
- Die untere Naturschutzbehörde äußerte erhebliche Bedenken aufgrund des weiteren Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen. In diesem Zusammenhang wurde auf das südlich angrenzende, damals leerstehende Logistikzentrum und den noch nicht in Anspruch genommenen Standort „Spiegelshecke“ hingewiesen.

- Dem ist entgegenzuhalten, dass das angesprochene Logistikzentrum mittlerweile in Betrieb genommen wurde und der Bereich „Spiegelschke“ Bestandteil einer interkommunalen Kooperationsvereinbarung ist.
- Des Weiteren wurde auf das nördlich des Plangebietes befindliche Naturdenkmal hingewiesen, dass durch die Planungen zum Gewerbegebiet und den PV-Park „in die Zange genommen“ wird.
  - Dazu ist klarzustellen, dass die Zugänglichkeit des Naturdenkmals durch die genannten Planungen nicht verändert wird. Der vorliegende Bebauungsplan setzt in Richtung des Naturdenkmals einen 5 m breiten Geländestreifen als „Grünfläche“ fest. Die Erreichbarkeit für Klein- und Mittelsäuger ist durch Festsetzung zu offenen, unterkriechbaren Einfriedungen sowie über die offen bleibenden Wirtschaftswege gewährleistet. Die maßgebliche Zerschneidung für größere Wildtiere erfolgt vorrangig durch die beidseitig der Ortsumfahrung verlaufenden Wildfangzäune.
- Ein weiterer Punkt betraf die Belange des Artenschutzes.
  - Diese wurden zwischenzeitlich volumänglich bearbeitet und sind als Fachbeitrag Bestandteil der Entwurfsunterlagen für die Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- Die Landwirtschaftsverwaltung kritisierte den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Flächen.
  - Die Belange der Landwirtschaft und des Bodens wurden im Rahmen der Umweltprüfung bearbeitet und sind darüber hinaus in die Eingriffs/Ausgleichsbilanz eingeflossen. Die Obere Landesplanungsbehörde hat festgestellt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.
- Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wies auf die Lage des Plangebietes in einem Bombenabwurfgebiet und auf die Erforderlichkeit einer systematischen Überprüfung durch eine Fachfirma hin.
  - Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und eine entsprechende Sondierung beauftragt.
- Die Umweltabteilung des Regierungspräsidiums Gießen regte eine nähere Darstellung der geplanten Gebietsentwässerung im Hinblick auf den Nachweis der gesicherten Erschließung des Plangebietes hin.
  - Die Begründung zum Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer zwischenzeitlich vorliegenden Entwurfsplanung zur Erschließung des Plangebietes ergänzt.
- Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde auf die Hochspannungsfreileitung hingewiesen, die das Plangebiet im Süden tangiert und einen Nachweis bzgl. der Einhaltung der Grenzwerte nach der 26. BImSchV eingefordert.
  - Dies wurde im Rahmen der Stellungnahme des zuständigen Betreibers der Anlage (AVACON) bestätigt.
- Im Hinblick auf die nördlich geplante Photovoltaikfreiflächenanlage wurde angefragt durch ein Blendgutachten die Betroffenheit durch Lichtimmissionen zu prüfen.

- Der Anregung wurde im Rahmen des Bebauungsplans zur Photovoltaikfreiflächenanlage gefolgt und führte zur einer Änderung der Gebietskonzeption.
- Aus planungsrechtlicher Sicht wurde, im Hinblick auf noch unbebaute ausgewiesene Gewerbeflächen und der Prüfung **in Frage kommender Alternativen**, neben der o.g. Fläche „Spiegelshecke“ auf das südlich davon liegende eingeschränkte Gewerbegebiet „Hinterm Biegen“ hingewiesen.
  - Der Bereich „Hinterm Biegen“ befindet sich zwischenzeitlich in Bebauung. Der ebenfalls noch unbebaute westliche Teilbereich des Bebauungsplans „An den Hardtwiesen II“ wurde kürzlich zur Rechtskraft gebracht, da auch diese Fläche an einen Interessenten verkauft wurde und unmittelbar vor der Bebauung steht, so dass im Gemeindegebiet mittlerweile keine freien Flächen für die eigene gewerbliche Entwicklung mehr zur Verfügung stehen.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde eine Erschließungskonzept beauftragt und mit den involvierten Zweckverbänden abgestimmt. Auf dieser Grundlage wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Osten um eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung erweitert. Auf FNP-Ebene ist dies nicht relevant, da die Ausgestaltung dieses Regenrückhalteraums als flachmuldige Wiesenfläche mit Grünlandbewirtschaftung einer landwirtschaftlichen Nutzungsform entspricht und daher dem Entwicklungsgebot entspricht.

## 1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>1</sup>.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>2</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>3</sup>) und erhöhen

---

<sup>1</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>2</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

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

<sup>3</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

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

somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

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

#### **1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel**

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

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

#### **1.5.2 Bewertung und Prüfung möglicher Alternativen:**

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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans existierten noch folgende freie Gewerbegebiete:

1. Bebauungsplan Nr. 10 „An den Hardtwiesen II“ – westlicher Teilbereich
2. Bebauungsplan Nr. 20 „Hinterm Biegen“
3. Bebauungsplan Nr. 19 „Spiegelschecke“

Diese Flächenpotenziale sind bereits durch konkrete Planungen belegt (Ziff. 1 und 2) und befinden sich in der Realisierung oder sind Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung zur interkommunalen Kooperation (Ziff. 3) und für ein bestimmtes Nutzungspektrum reserviert. Die Flächen stehen daher nicht mehr als offenes gewerbliches Angebot zur Verfügung.

Sonstige Innenentwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Waldflächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Durch das geplante Gewerbegebiet werden aber landwirt-

---

*der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

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

schaftlich intensiv genutzte Ackerflächen zwischen bestehenden gewerblichen Flächen und einer geplanten Freiflächenphotovoltaik-Anlage neu in Anspruch genommen und die Umwidmungssperrklausel berührt.

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

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

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

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

## 1.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>5</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimarechten 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.

<sup>5</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

- Die anteilige Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Die randliche Eingrünung, die Begrünung des Straßenraums und die Anlage offener, begrünter Entwässerungsmulden dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitate, sondern auch durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizeffekten im Baugebiet.

## 2 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

#### 2.1.1 RPM 2010 im Teilgeltungsbereich 1 (BPL/ FNP)

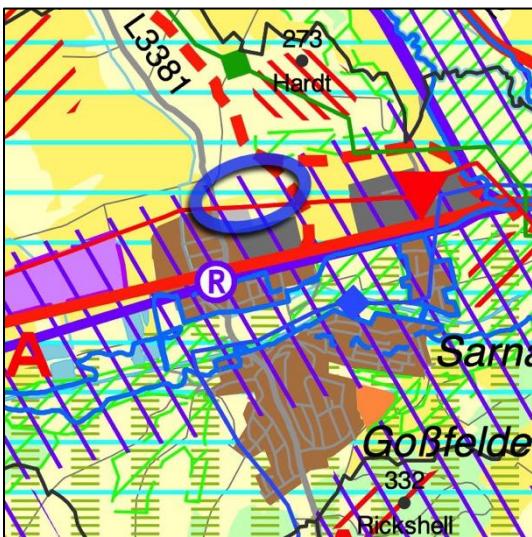


Abbildung 6: RPM 2010 – TG1

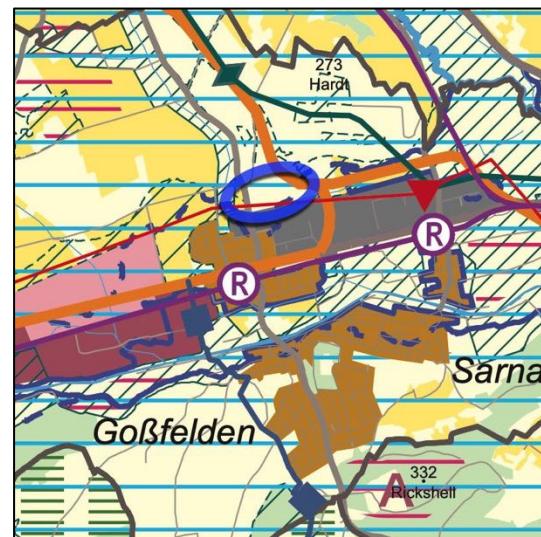


Abbildung 7: RegPlan-Entwurf 2025 – TG1

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

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

Der TG 1 selbst liegt hälfzig innerhalb eines "Vorranggebiets für Landwirtschaft" und einem "Vorbehaltungsgebiet für Landwirtschaft". Darüber hinaus wird die Fläche von einem "Vorbehaltungsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie "Vorbehaltungsgebiet für den Grundwasserschutz" überdeckt. Im Süden der Fläche verläuft eine "Hochspannungsleitung", östlich die geplante Trasse der B 252/B 62 OU Münchhausen, Wetter und Lahntal (Anm.: im aktuellen Entwurf der Neuaufstellung ist das Plangebiet als "Vorbehaltungsgebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen).

<sup>6</sup> aus RPM 2010: 4.3-14 bis 4.3-16

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>7</sup> aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

<sup>8</sup> aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

<sup>9</sup> aus RPM 2010: Begründung zu 6.1.3-1

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

Diese Ausweisung steht grundsätzlich der Festsetzung von gewerblichen Flächen entgegen.

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

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

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

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

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

---

<sup>10</sup> aus RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K)

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

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

### 2.1.2 RPM 2010 im Teilgeltungsbereich 2 (nur FNP)

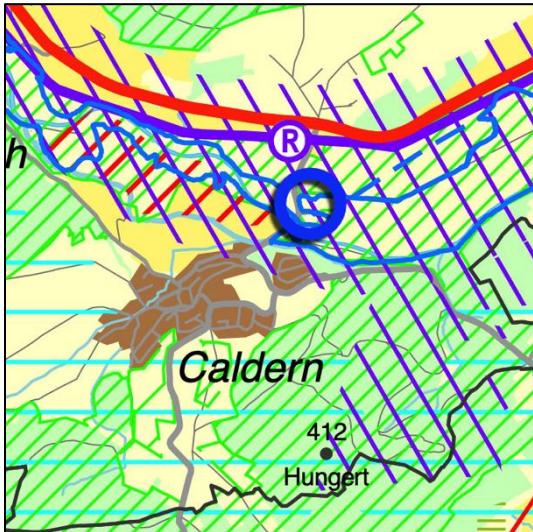


Abbildung 8: RPM 2010 – TG2

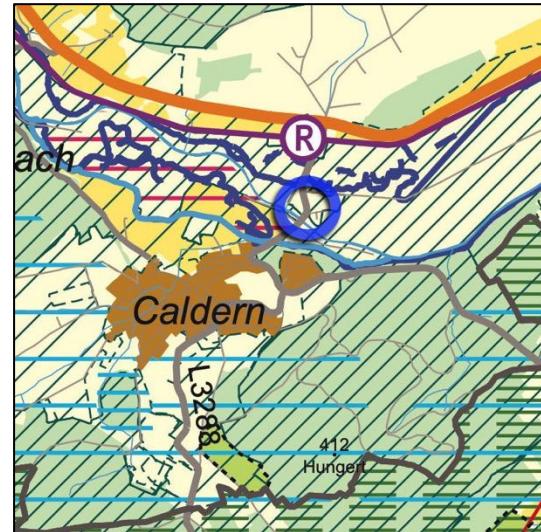


Abbildung 9: RegPlan-Entwurf 2025 – TG2

Der TG 2 liegt in einem "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie einem "Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" (Anm.: im aktuellen Entwurf der Neuaufstellung ist dies nicht mehr der Fall).

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

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

### 2.2.1 FNP im Teilgeltungsbereich 1 (BPL/ FNP)

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

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

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

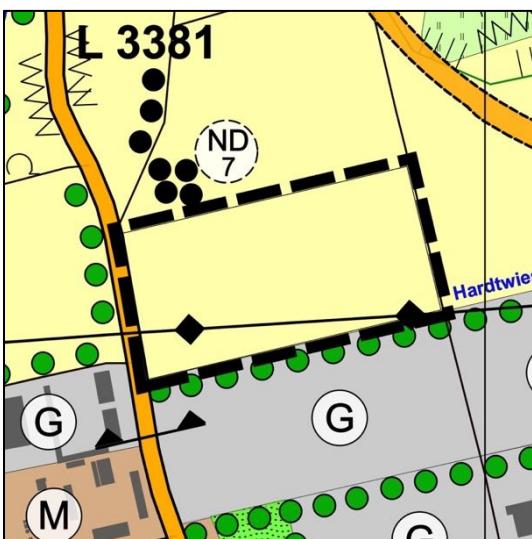


Abbildung 10: FNP-Ausschnitt TG 1 - vor der Änderung

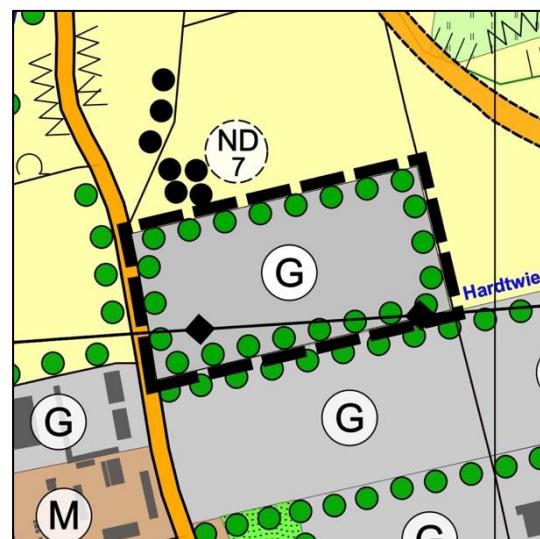


Abbildung 11: FNP-Ausschnitt TG 1 - nach der Änderung

### 2.2.2 FNP im Teilgeltungsbereich 2 (nur FNP)

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

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

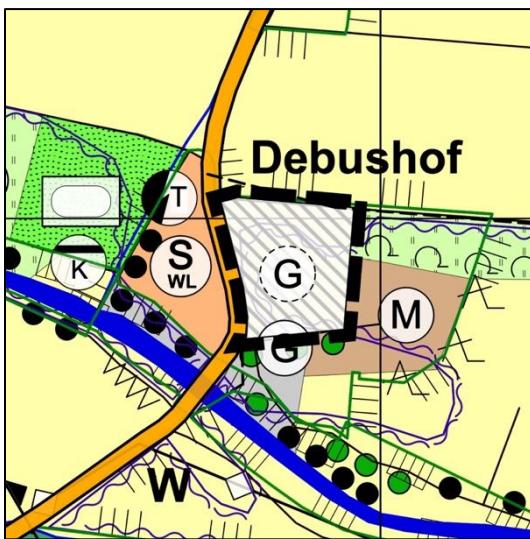


Abbildung 12: FNP-Ausschnitt TG 2 - vor der Änderung

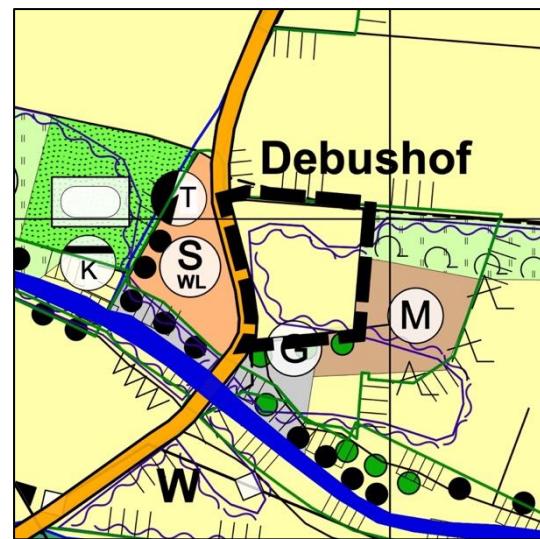


Abbildung 13: FNP-Ausschnitt TG 2 - nach der Änderung

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

## 2.3 Fachgesetzliche Anforderungen

### 2.3.1 Wasserrecht

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

Der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen des *Hardtwiesengrabens* sowie des Grabens entlang der Westflanke reichen in das Plangebiet hinein. Diese werden durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als "Fläche für Natur und Landschaft" in diesen Bereichen berücksichtigt. Eine bauliche Nutzung ist demnach in diesem Bereich nicht vorgesehen und auch nicht zulässig.

### 2.3.2 Infrastrukturtrasse

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