



**Gemeinde Langgöns
Ortsteil Lang-Göns**

Flächennutzungsplanänderung „Pflegezentrum nördlich der Holzheimer Straße“

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Planteil

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

Februar 2026

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	Förmliches Verfahren	3
3	Bebauungs- und Erschließungskonzept	4
3.1	Immissionsschutz	5
4	Bodenschutz in der Bauleitplanung	6
4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	7
5	Planerische Rahmenbedingungen	8
5.1	Regionalplan Mittelhessen	8
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
5.3	Sonstiges	9
6	Umweltprüfung	9

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – DTK25	1
Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 4: Plangebiet und angrenzendes Bebauungsplanverfahren	2
Abbildung 5: Konzeptentwurf - Lageplan (studio aw. Gmbh, Gießen, Stand 09/2025)	4
Abbildung 6: Konzeptentwurf – Ansicht Süd (studio aw. Gmbh, Gießen, Stand 09/2025)	4
Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen 2010	8
Abbildung 8: Regionalplan - Entwurf 2025	8
Abbildung 9: Flächennutzungsplan - vor der Änderung	8
Abbildung 10: Flächennutzungsplan - nach der Änderung	8

Anlagen

1. Immissionsberechnung Nr. 5874
(Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 30.09.2025)

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

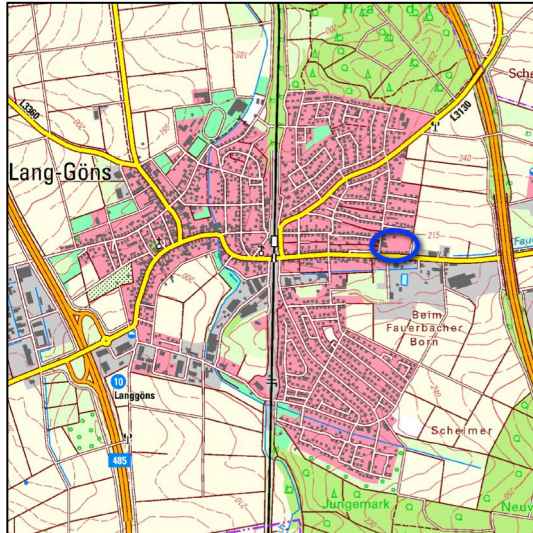


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – DTK25

Ein privater Investor (*junto Intensivpflege Wohngemeinschaft für Erwachsene GmbH*) aus Langgöns plant im östlichen Siedlungsrandbereich des Stadtteils *Lang-Göns* die Errichtung einer Intensiv-Pflegeeinrichtung für Patienten, welche dauerhaft künstlich beatmet werden müssen.

Der Bedarf nach derartigen Einrichtungen ist hoch, da eine häusliche Intensivpflege für viele Familien nur eingeschränkt möglich ist. Private Haushalte bieten meist nicht den Platz und die Ausstattung, die für die Organisation einer qualifizierten 24-Stunden-Pflege nötig ist.

Planungsrechtlich ist der Bereich aktuell als „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB zu

beurteilen, insofern ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Langgöns wird das Plangebiet im Westen als „gewerbliche Baufläche“ (G), im Osten als "gemischte Baufläche" dargestellt. Daher ist für diesen Bereich auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird, gem. § 8 Abs. 3 BauGB, „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Da die Bauleitplanung der Umsetzung eines privaten Vorhabens dient, wird in verfahrenstechnischer Hinsicht im vorliegenden Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Eine derartige Einrichtung stellt eine Bereicherung des örtlichen Angebotes im Bereich der Gesundheitsversorgung dar. Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langgöns hat daher in ihrer Sitzung am 13.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Pflegezentrum nördlich der Holzheimer Straße" im Ortsteil Lang-Göns sowie die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung "Pflegezentrum nördlich der Holzheimer Straße") beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

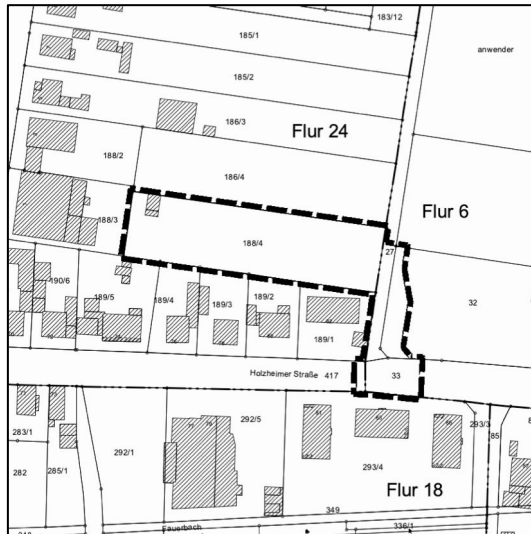


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet umfasst eine Lücke im östlichen Ortsrandbereich von Lang-Göns nördlich der *Holzheimer Straße* und wird derzeit als Garten genutzt (innerstädtische artenreiche Wiese mit mehreren Obstbäumen, im östlichen Bereich artenreicher Schotterrasen auf ehem. Lagerfläche).

Nach Norden und Westen ist die Fläche durch Gewerbe-, im Süden durch Wohnbebauung begrenzt. Nach Osten hin erstreckt sich die freie Agrarflur.

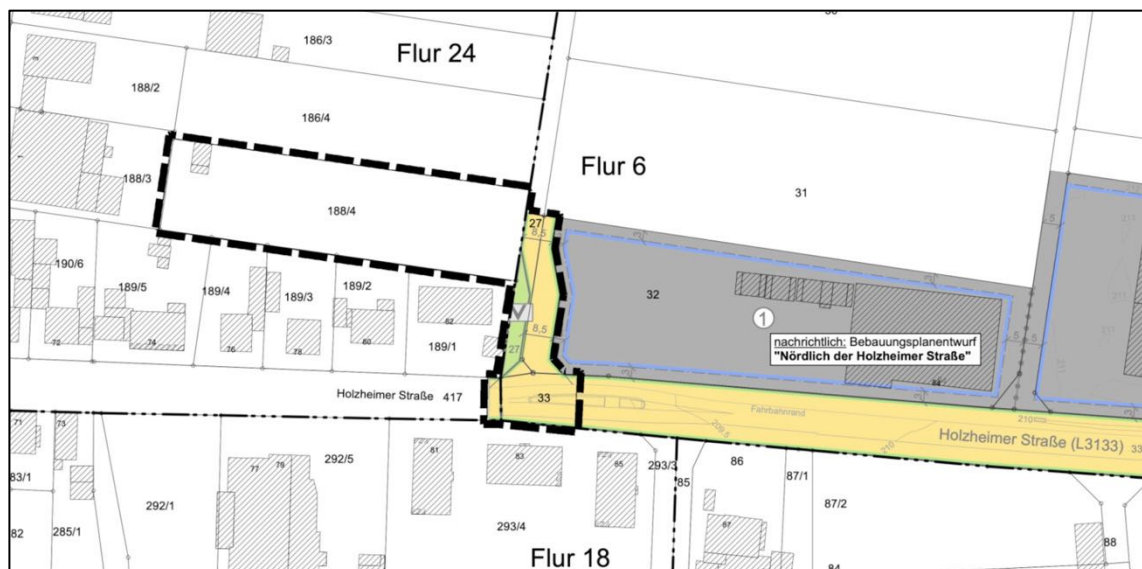


Abbildung 4: Plangebiet und angrenzendes Bebauungsplanverfahren

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich bereits seit geraumer Zeit der Bebauungsplan „Nördlich der Holzheimer Straße“ in der Aufstellung. Dieser Bebauungsplan beinhaltete bereits die zum geplanten Pflegezentrum benötigte Zufahrt von der Holzheimer Straße. Diese soll durch einen verkehrsgerechten Ausbau eines bereits vorhandenen Wirtschaftsweges inkl. dessen Anbindung an die Holzheimer Straße erfolgen. Da diese Zufahrt für die im benachbarten Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen nicht benötigt wird, jedoch für das geplante Pflegezentrum, wird diese Erschließung in

den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und aus dem benachbarten Bebauungsplanentwurf in der weiteren Bearbeitung entfernt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 0,4 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lang-Göns:

Flur 24: Flurstücke 188/4 und 417 (tw.)

Flur 6: Flurstücke 27 (tw.), 32 (tw.) und 33 (tw.)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Ausbau der bestehenden Zufahrt im Osten auf die Holzheimer Straße.

2 Förmliches Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung der Bauleitplanung im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren liegen nicht vor. Insofern ist das 2-stufige Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB anzuwenden.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	13.02.2025
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	_____.____._____
7.	Rechtswirksam durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	_____.____._____

3 Bebauungs- und Erschließungskonzept

"Die geplante Pflegeeinrichtung soll als Neubau in Holz-Stahlbeton Hybridbauweise errichtet werden. Hierbei befinden sich die 12 Pflegezimmer barrierefrei im Erdgeschoss des zweigeschossigen Baukörpers, Im Obergeschoss sind die Verwaltung sowie die Nebenräume untergebracht. Das Gebäude wird energetisch hoch effizient, nach den neuesten Standards gebaut und verfügt neben einer hoch gedämmten Hülle, dreifach verglasten Fenster auch über eine kontrolliert Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Diese ermöglicht es hier die besonders schützenswerten Räume mit einer Festverglasung zu versehen und öffentbare Flügel nur in den Nebenräumen und Bädern zu realisieren. Somit würden auch erhöhte Anforderung an Immissionsrichtwerte eingehalten." (aus: Baubeschreibung vom 05.11.2024, studio aw. Gmbh, Gießen)

Die Dächer werden als Flachdach ausgebildet und in Gänze extensiv begrünt, anteilig werden auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie errichtet.

Die Erschließung des Geländes erfolgt von Osten her über den Ausbau der bestehenden Zufahrt auf die *Holzheimer Straße*, östlich des Gebäudes soll eine begrünte Stellplatzfläche entstehen. Westlich des Gebäudes wird das bestehende Grünland in eine extensivere Pflege überführt. Darüber hinaus werden in diese Fläche die Soden des geschützten Knöllchen-Steinbrechs verbracht und zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt.

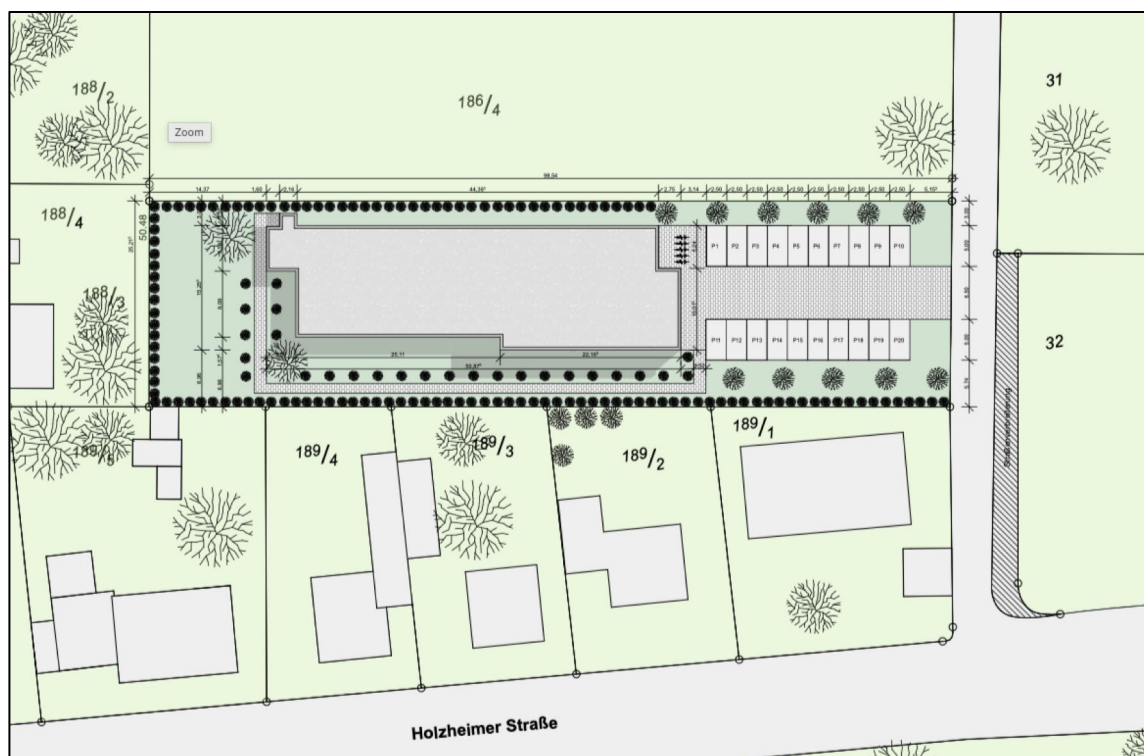


Abbildung 5: Konzeptentwurf - Lageplan (studio aw. Gmbh, Gießen, Stand 09/2025)

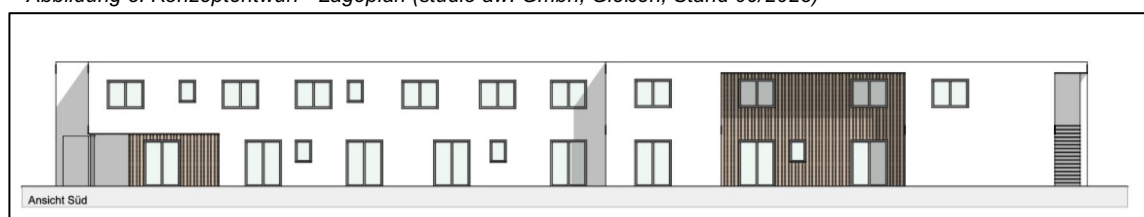


Abbildung 6: Konzeptentwurf – Ansicht Süd (studio aw. Gmbh, Gießen, Stand 09/2025)

3.1 Immissionsschutz

Lärm ist kein physikalischer, sondern ein weitgehend subjektiver Begriff. Lärm ist nicht direkt messbar; messbar sind die auftretenden Geräusche einer Geräusch-/ Schallquelle. Als Maßstab für die Lautstärke des Schalls wird der Schallpegel in dB(A) angegeben.

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte ¹	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag
30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

Bei freier (ungehinderter) Schallausbreitung verringert sich der Mittelungspegel mit zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab [z.B. 25 m von der Straße 63 dB(A), 50 m = 60 dB(A)].

Bauleitpläne unterliegen dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung. Dieser Grundsatz enthält drei Teilforderungen:

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung)
2. Das Verbot, bereits vorhandene Konflikte durch die Bauleitplanung „weiterzugeben“, also an andere Entscheidungsverfahren zu übertragen (Verbot des Konflikttransfers)
3. Das Verbot, durch die Bauleitplanung erst neu entstehende (andere) Konflikte zu schaffen oder zu verschärfen, die ihrerseits dann „ungelöst“ bleiben.

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleitsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“

Die umgebende Nutzungsstruktur ist heterogen durchmischt und geprägt durch bestehende gewerbliche Nutzungen im Westen, Norden und südlich der Holzheimer Straße – diese jedoch z.T. abgeschirmt durch ein südlich angrenzend bestehendes Mehrfamilienhaus. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung der die dort bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen, zusammen mit noch unbebauten Flächen als „Gewerbegebiet“ festsetzt. Aufgrund mehrerer Mehrfamilienhäuser, die im westlichen Abschnitt in Gegenlage der Holzheimer Straße stehen, wird

¹ aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

vorauss. der westliche Abschnitt des geplanten Gewerbegebietes im weiteren Planungsverlauf mit Nutzungsbeschränkungen (z.B. als „eingeschränktes Gewerbegebiet“) weiter betrieben werden.

Die im Süden verlaufende Holzheimer Straße (L 3133) weist gem. Verkehrsmengenkarte des Landes Hessen eine Verkehrsbelastung von 3.305 Kfz/Tag, bei einem Schwerverkehrsanteil von 82 Kfz / Tag auf.

Aufgrund dieses Umfeldes und der geplanten immissionsempfindlichen Pflegeanstalt wurde im Vorfeld eine Immissionsberechnung² beauftragt. Diese ist als Anlage Bestandteil der Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bei der hier geplanten Anlage wird, in Bezug auf deren immissionsschutzrechtliche Einordnung vorsorglich davon ausgegangen, dass sie als „Pflegeanstalt“ i.S. der TA-Lärm zu bewerten ist. Demnach gelten dazu folgende Immissionsrichtwerte:

tags L = 45 dB(A)

nachts L = 35 dB(A)

Als schutzbedürftige Räume in Sinne der DIN 4109 gelten Aufenthaltsräume. Nach DIN 4109 sind dies z. B. Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume Arbeitsräume; nicht dazu gehören Flure, Bäder, Abstellräume etc.

Im vorliegen Fall gehören die Verwaltungsräumen nur bedingt dazu, da diesen nur die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugeordnet werden kann.³

Auf Grundlage der Ergebnisse der Immissionsberechnung wurde mit den Vorhabenträgern vereinbart, dass die schutzbedürftigen Räume der geplanten Anlage **keine zu öffnenden Fenster** erhalten. Nur so können die o.g. strengen Immissionsrichtwerte, auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, eingehalten werden.

4 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 sein⁴.

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“⁵) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) und erhöhen somit auch

² siehe Anlage: Immissionsberechnung Nr. 5874, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, vom 30.09.2025

³ ebenda, Seite 13

⁴ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁵ § 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.“

⁶ § 1a Abs. 2 BauGB

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen-
den 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“.*⁷

4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruch-
nahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Ge-
meinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnah-
men 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 notwen-
digen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Das Plangebiet präsentiert sich heute vollständig als eingefriedete Gartenfläche mit Wie-
senpflege. Die Luftbildrecherche (*Natureviewer Hessen, Google Earth*) zeigt, dass die
heutige Gartennutzung aus einer ehemaligen Wiesennutzung hervorgegangen ist. An-
schließend wurde das östliche Drittel längere Zeit als geschotterte Lagerfläche genutzt,
während die westlichen Zweidrittel seit längerem einer, phasenweise auch intensiveren,
Freizeitnutzung unterliegen (Gartenhäuschen, ehem. Aufstell-Pool, etc.).

Das Plangebiet liegt in Siedlungsrandlage und ist darüber hinaus auf Basis der Darstel-
lungen des Flächennutzungsplans für die ergänzende Siedlungsentwicklung (Mischbau-
und Gewerbeflächen) vorgesehen.

Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden demnach
nicht beansprucht.

„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 land-
wirtschaftlich 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 an-
dere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung
2014 – Rn. 62-62c.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen



Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen 2010

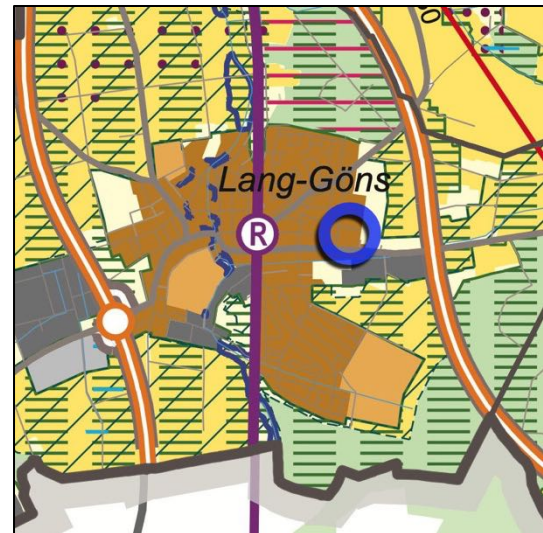


Abbildung 8: Regionalplan - Entwurf 2025

Die Gemeinde Langgöns wird im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) als Grundzentrum im Ordnungsraum ausgewiesen, mit Lang-Göns als zentralem Ortsteil.

Der RPM 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus.

Dem Planvorhaben entspricht demnach den Zielen (und Grundsätzen) der Raumordnung und Landesplanung.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 9: Flächennutzungsplan - vor der Änderung



Abbildung 10: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Langgöns stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Westen als „gewerbliche Baufläche“ (G), im Osten als „Mischbaufläche“ (M) dar.

Die auf Ebene des Bebauungsplans vorgesehene Festsetzung als "Sondergebiet - Pflegezentrum" erfordert demnach auch die Änderung des FNP.

Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans (sog. „Parallelverfahren“): Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Bauflächendarstellung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in „Sonderbaufläche – Pflegezentrum“ umgewandelt.

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

5.3 Sonstiges

Bei der Online-Recherche wurden für das Plangebiet darüber hinaus keine übergeordneten Schutzansprüche bzw. entgegenstehenden Schutzausweisungen festgestellt (Online-Fachinformationssysteme des HLNUG: *Gruschu-Hessen*, *Natureg-Viewer*, *Hochwasserrisikomanagement-Viewer*).

6 Umweltprüfung

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben zur Grünordnung in der Begründung sowie auf den Umweltbericht (Konzeptentwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegezentrum nördlich der Holzheimer Straße“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend sind.

Gemeinde Langgöns

Februar 2026