

**TEIL B PLANZEICHEN UND PLANFESTLEGUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes  
Größe des räumlichen Geltungsbereiches: 21 463 Quadratmeter

**Gemischte Baufläche**

**Gewerbliche Baufläche**

**Sonderbaufläche**

**Hauptverkehrsstraße**

**TEIL B PLANZEICHEN UND PLANFESTLEGUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes  
Größe des räumlichen Geltungsbereiches: 21 463 Quadratmeter

**Gemischte Baufläche**

**Gewerbliche Baufläche** 13 523 Quadratmeter

**Sonderbaufläche** 7 940 Quadratmeter  
- Einzelhandel -

**Hauptverkehrsstraße**

**VERFAHRENSVERMERK**

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Zeit zur des Einleitungsbeschlusses gültigen Fassung.

- Einleitungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels hat die Einleitung in das Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am 26.11.2024 gefasst. Der Beschluss ist am [ ] ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Vorentwurf), der Begründung und Umweltbericht im Zeitraum vom [ ] bis zum [ ]. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am [ ].
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom [ ] über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom [ ] bis zum [ ] aufgefordert.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage des Planentwurfs, der Begründung und Umweltbericht im Zeitraum vom [ ] bis zum [ ]. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am [ ].
- Beteiligung der Behörden**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom [ ] über die Entwicklungsabsichten der Stadt Lichtenfels unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom [ ] bis zum [ ] aufgefordert.
- Feststellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in ihrer Sitzung am [ ] festgestellt. Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

.....  
Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)  
Henning Scheele, Bürgermeister

.....  
Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)  
Henning Scheele, Bürgermeister

**7. Ausfertigungsvermerk**  
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den hierzu gefassten Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels übereinstimmt.

.....  
Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)  
Henning Scheele, Bürgermeister

**8. Genehmigungsverfügung**

.....  
Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)  
Henning Scheele, Bürgermeister

**9. Inkraftsetzung**  
Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann, ist am [ ] ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden.

.....  
Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)  
Henning Scheele, Bürgermeister

**ÜBERSICHTSPLAN o.M.**

**STADT LICHTENFELS**  
10. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Stadtteil Goddelsheim

**VORENTWURF**  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE  
Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels  
06454/9199794

**PLANUNG:** 09. 04. 2025  
**Gezeichnet:** Steffen Butterweck  
**Geprüft:** Bernd Wecker

**STADT LICHTENFELS**  
Aarweg 10  
35104 Lichtenfels

# BEGRÜNDUNG [gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)]

Zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lichtenfels  
Ortsteil Goddelsheim

Stadt Lichtenfels



Vorentwurf  
- 28.03.2025 -

## TEIL B - Begründung



Begründung zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortsteil Goddelsheim im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB // Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m § 2 Abs. 2 BauGB // Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



**Planungsbüro Bioline**  
Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels

# INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	6
1.1	Planungsanlass und Planerfordernis .....	6
1.2	Ziel der Planung .....	7
1.3	Zweck der Planung.....	7
1.4	Ausgangssituation.....	8
1.4.1	Räumliche Lage .....	8
1.4.2	Planerische Ausgangslage .....	10
1.4.3	Rechtliche Ausgangslage.....	14
1.4.4	Erläuterung der Planung .....	15
1.5	Städtebauliche Eingriffsregelung .....	17
1.6	Begründung der Festlegungen .....	17
1.7	Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.....	17
1.8	Artenschutz .....	18
1.8.1	Artenschutz als einfacher Umweltbelang .....	18
1.8.2	Gebietsschutz .....	18
1.8.3	Artenschutzrechtliche Verbote .....	19
2	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	19
2.1	Soziale Auswirkungen .....	19
2.2	Stadtplanerische Auswirkungen .....	19
2.3	Infrastrukturelle Auswirkungen .....	20
2.3.1	Technische Infrastruktur.....	20
2.3.2	Soziale Infrastruktur .....	20
2.3.3	Verkehrliche Infrastruktur .....	20
2.4	Umweltrelevante Auswirkungen.....	20
3	Sonstige Inhalte .....	20
3.1	Bodenschutzrechtliche Belange .....	20
3.1.1	Bodenschutzklausel .....	20
3.1.2	Umwidmungssperrklausel.....	20
3.2	Klimaschutzklausel.....	21
3.3	Rechtliche Grundlagen.....	21

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 - Verortung der verfahrensgegenständlichen Flächen im Siedlungskörper ..8	
Abbildung 2 - Aktuelle Luftbildaufnahme der für die Bebauung vorgesehenen Flächen...9	
Abbildung 3 - Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009 .....	12
Abbildung 4 - Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels.....	13

# VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze. Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

An den Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung schließt das formelle Verfahren an. Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit der Begründung und den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist öffentlich auszulegen. Zeitgleich holt die Kommune die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein und stimmt den Bauleitplan mit den benachbarten Gemeinden ab.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander erfolgt ein Feststellungsbeschluss. Die die Änderung des Flächennutzungsplanes muss anschließend durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt werden. Dem jeweiligen Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a Baugesetzbuch sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Die konkreten Verfahrensschritte zur Änderung des Bauleitplanes sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste (Verfahrensvermerk) dargestellt. Sie basieren im Wesentlichen auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV).

*Lichtenfels, Goddelsheim, April 2025*  
*- Bauamt, Haupt- und Ordnungsamt -*

Die Gemeinde hat nach § 2a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 5 BauGB im Bauleitplanverfahren eine Begründung mit den Inhalten nach § 2a Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB beizufügen.

---

# 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Die Stadt Lichtenfels verzeichnet eine steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen und reagiert mit der Planung eines neuen Gewerbegebiets auf konkrete Ansiedlungsanfragen von Unternehmen. Anlass der Planung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um dem zukünftigen Bedarf gerecht zu werden und potenzielle Fehlentwicklungen zu vermeiden. So stellt sich die Stadt proaktiv den Herausforderungen der wirtschaftlichen Entwicklung und sichert gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Struktur.

Die aktuelle Situation in Goddelsheim zeigt deutliche Defizite in der Lebensmittelversorgung auf. Der bestehende Lebensmittelversorger kann aufgrund verschiedener Faktoren der wachsenden Nachfrage nicht mehr gerecht werden. Zu den Hauptproblemen zählen die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort, ein Mangel an Stellplätzen sowie eine verkehrliche Engstelle, die die Zugänglichkeit erschwert. Diese Umstände haben dazu geführt, dass die Grundversorgung der Bevölkerung mittelfristig nicht mehr gewährleistet ist.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich der Planungsanlass, die Grundversorgung der Bevölkerung durch eine bauliche Erweiterung und strategische Umsiedlung des Lebensmittelversorgers langfristig zu sichern. Diese Maßnahme ermöglicht es, im Rahmen eines Neubaus eine integrierte Nutzung aus Wohnraum, gesundheitlicher Infrastruktur – etwa durch die Ansiedlung einer Arztpraxis – und wohnortnaher Lebensmittelversorgung zu realisieren. Damit wird nicht nur die Nahversorgung gestärkt, sondern auch die Attraktivität des Standorts Goddelsheim sowie der umliegenden Stadtteile durch ein vielfältiges Angebot erhöht. Ziel ist es, einen Lebensmittelmarkt zu schaffen, der aktuellen Anforderungen an Verkaufsflächengröße, Barrierefreiheit und energieeffiziente Ausstattung gerecht wird. Gleichzeitig soll durch ein bedarfsorientiertes Parkplatzangebot und eine verkehrsgünstige Lage die Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen optimiert werden. Die Kombination unterschiedlicher Nutzungen in einem Gebäudekomplex trägt zudem zur Flächeneffizienz bei und schafft synergetische Vorteile, etwa durch kurze Wege zwischen Wohnen, Einkaufen und medizinischer Versorgung.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt mit dieser Maßnahme das Ziel, die Kaufkraft vor Ort zu binden und somit die lokale Wirtschaftsstruktur zu fördern. Ein attraktiver, gut erreichbarer Lebensmittelmarkt kann als Frequenzbringer fungieren und potenziell positive Auswirkungen auf umliegende Geschäfte und Dienstleister haben. Insgesamt soll durch diese Planung die Lebensqualität in Lichtenfels verbessert und die Zukunftsfähigkeit des Stadtgebietes als Wohn- und Versorgungsstandort gestärkt werden.

Die aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels stehen im Widerspruch zu den gegenwärtigen Entwicklungsabsichten der Stadt. Die Stadtverordnetenver-

sammlung der Stadt Lichtenfels hat in ihrer Sitzung vom 26. November 2024 entschieden, das gegenständliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten und dieses parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Dieser Schritt ermöglicht es der Stadt, ihre aktuellen Entwicklungsziele planungsrechtlich korrekt umzusetzen und gleichzeitig die Konformität mit dem Baugesetzbuch sicherzustellen.

## 1.2 Ziel der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken der Stadt Lichtenfels nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Hessischen Bauordnung. Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Lichtenfels die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) als „gewerbliche Bauflächen“ (vgl. § 1 Abs. Nr. 3 BauNVO) und „Sonderbauflächen“ (vgl. § 1 Abs. Nr. 4 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ bauplanungsrechtlich darzustellen.

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen beabsichtigt die Stadt Lichtenfels die Voraussetzung für endogene Entwicklungen von ortsansässigen Unternehmen zu schaffen und einen substanziellen Beitrag zur Sicherung und zum notwendigen Wachstum der Arbeitsplätze in Lichtenfels und in der Region zu leisten. Durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen soll zudem ein Beitrag zur Stärkung der Investitions- und Innovationskraft ansässiger Unternehmen geleistet werden.

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche soll ein Angebot für den Lebensmitteleinzelhandel geschaffen werden, der der kurzfristigen Bedarfsdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient. Hierdurch soll ein Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung in Lichtenfels unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen geleistet werden.

Gleichzeitig soll mit dem Bauleitplan die Nutzungsmischung gefördert werden. Die Stadt beabsichtigt somit ein Angebot für einen integrierten Gebäudekomplex zu schaffen, der eine Kombination von Wohnen, gesundheitlicher Infrastruktur (z. B. Arztpraxen) und Lebensmittelversorgung ermöglicht. Hierdurch soll auch ein Beitrag zur Verbesserung der gesundheitlichen Versorgung geleistet werden.

## 1.3 Zweck der Planung

Durch die Änderung des vorbereitenden Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden. Daher ist es die Aufgabe der Planung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches planungsrechtlich vorzubereiten. Durch die Änderung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

## 1.4 Ausgangssituation

### 1.4.1 Räumliche Lage

Der verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich im Stadtteil Goddelsheim der Stadt Lichtenfels. Die Landesstraße L3076 zieht sich durch den Stadtteil. Am südlichen Ortseingang präsentiert sich östlich der Landesstraße ein bestehendes Gewerbegebiet, während sich westlich eine Ackerfläche erstreckt, die von einem Tennisplatz und der Mittelpunktschule Goddelsheim flankiert wird. Die jüngeren Siedlungserweiterungen, die durch eine geordnete wohnbauliche Struktur gekennzeichnet sind, befinden sich etwa 350 Meter nördlich der im Verfahren betrachteten Flächen. Diese Siedlungsentwicklung hat sich in Form eines breiten Bandes von der Landesstraße weg vollzogen, welche den Ortskern weitgehend durchquert. Östlich der Landesstraße sind organisch gewachsene, ältere Strukturen anzutreffen, während sich in Richtung des Ortsrandes weitere neuere Stadtteilerweiterungen anschließen. Der wirtschaftliche Schwerpunkt von Lichtenfels konzentriert sich auf das Umfeld der verfahrensgegenständlichen Flächen, wo bereits mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Diese Konstellation unterstreicht die Bedeutung des Gebiets für die gewerbliche Entwicklung der Stadt.

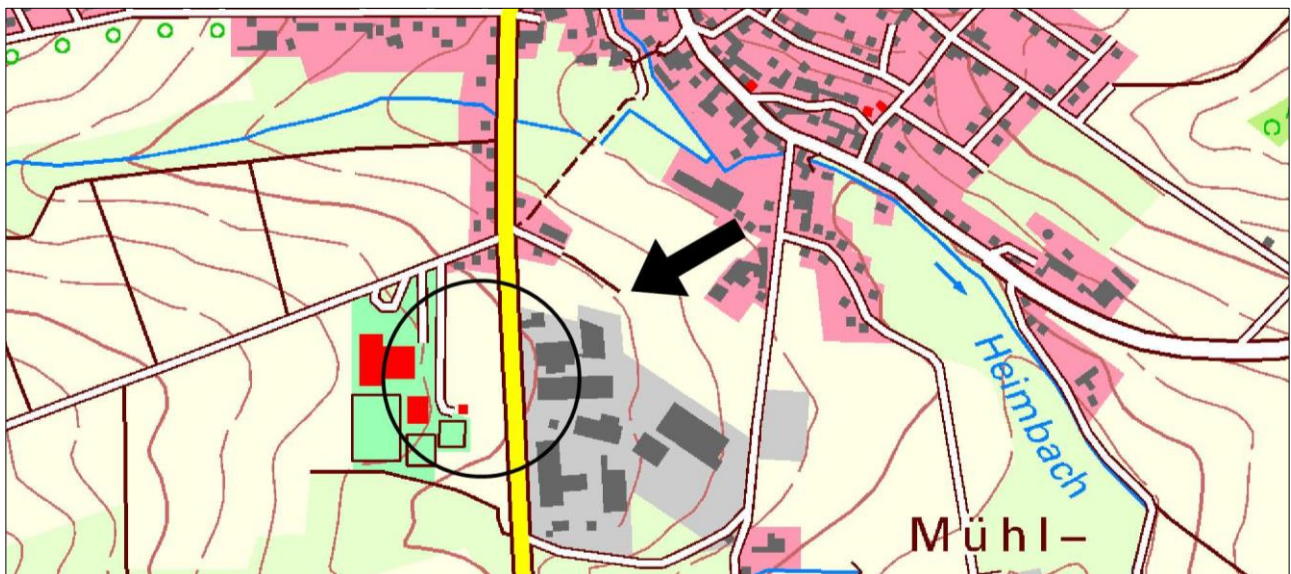


Abbildung 1 - Verortung der verfahrensgegenständlichen Flächen im Siedlungskörper

#### Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 21.463 Quadratmetern. Die exakte Lage und Abgrenzung des verfahrensgegenständlichen Plangebietes sind dem „Teil A – Planzeichnung“ zu entnehmen.

## Realnutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.



Abbildung 2 - Aktuelle Luftbildaufnahme der für die Bebauung vorgesehenen Flächen

## 1.4.2 Planerische Ausgangslage

### Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 sieht zur Verbesserung der Nahversorgung in den kleineren Gemeinden Möglichkeiten zur Deckung der Grundversorgung in Grundzentren vor:

#### Ziel 6-1 (Z) Zentralitätsgebot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 Quadratmeter auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.

Der Regionalplan Nordhessen (2009) weist der Stadt Lichtenfels die Funktion eines Grundzentrums zu, der Stadtteil Goddelsheim wird als Zentraler Ortsteil eingestuft. Die Entwicklungsabsichten der Stadt Lichtenfels sind nach dem Landesentwicklungsplan Hessen (2020) mit Verweis auf Ziel 6-1 (Z) Zentralitätsgebot im Stadtteil Goddelsheim genehmigungsfähig.

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 formuliert das Ziel, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben, sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen haben.

#### Grundsatz 6-2 (G) Kongruenzgebot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.

Aufgrund der getätigten Voreinschätzungen ist anzunehmen, dass 9 von 10 Kunden aus dem Stadtgebiet Lichtenfels stammen. Dies unterstreicht die lokale Versorgungsfunktion des Planvorhabens und die Übereinstimmung des erwarteten Einzugsgebietes mit dem Versorgungsauftrag des Grundzentrums Lichtenfels. Die Entwicklungsabsichten der Stadt Lichtenfels erfüllen somit das Kongruenzgebot nach den Regelungen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2020.

Es ist planerisches Ziel, das Einzelhandelsangebot auf städtebaulich integrierte Standorte zu lenken, die innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen liegen sowie über eine ortüblichen ÖPNV-Anbindung und einem anteiligen fußläufigen Einzugsbereich verfügen.

#### Ziel 6-3 (Z) Integrationsgebot

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte).

Die Entwicklungsabsichten der Stadt Lichtenfels entsprechen den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen 2020, da der Standort im Regionalplan Nordhessen 2009 als

„Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt wird. Der vorgesehene Standort für das großflächige Einzelhandelsvorhaben in Lichtenfels-Goddelsheim erfüllt die im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 geforderten Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage in mehrfacher Hinsicht. Betrachtet man zunächst die verkehrlichen Anforderungen, so ist der Standort gut erschlossen und entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplans. Darüber hinaus lässt sich die integrierte Lage auch anhand der umgebenden Nutzungen belegen. Nördlich des geplanten Standorts erstreckt sich entlang der Sachsenberger Straße eine bestehende Wohnbebauung, die eine unmittelbare Anbindung an das Siedlungsgebiet gewährleistet. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Schule, die als ergänzende Infrastruktureinrichtung zum Wohnen fungiert und die Einbindung in das städtische Gefüge unterstreicht. Diese Konstellation aus Wohnbebauung und ergänzenden Funktionen in direkter Nachbarschaft zum geplanten Einzelhandelsstandort entspricht dem Leitbild einer kompakten, Nutzungsgemischten Siedlungsstruktur, wie sie der Landesentwicklungsplan anstrebt. Somit kann dem Standort eine integrierte Lage im Sinne der landesplanerischen Vorgaben attestiert werden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels auf vorhandene Zentrale Versorgungsbereiche dient das **Beeinträchtungsverbot**.

#### Ziel 6-4 (Z) Beeinträchtungsverbot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.

In der Stadt Lichtenfels und den relevanten Nachbarkommunen sind durch das Vorhaben keine strukturprägenden Betriebe in den planerisch ausgewiesenen Zentren von einer Schließung bedroht. Auch in keiner anderen Form werden die Zentren in ihrer Funktion wesentlich beeinträchtigt.

#### Regionalplan Nordhessen 2009

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierfür hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 des Hessischen Landesplanungsgesetzes den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

#### Gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiet:

Die Stadt Lichtenfels beabsichtigt zur Deckung der Eigenentwicklung bzw. der Entwicklung ortsansässiger Betriebe die erforderlichen gewerblichen Flächen auszuweisen. Diese Entwicklungsabsichten zielen darauf ab, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Betriebserweiterungen zu schaffen und somit wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern und zu erweitern. Die Stadt Lichtenfels hat im Zuge der bisherigen Planung im Bereich "Über dem Herrengarten" von der Flächentauschklausel Gebrauch gemacht. Dadurch ist die betreffende Teilfläche nicht mehr als Vorranggebiet Siedlung Planung anzusehen, sondern wird nun als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ betrachtet. Die Ausweisung der 1,3 Hektar umfassenden gewerblichen Fläche am Ortsrand erfolgt zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“, wobei die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt

werden. Mit dieser Maßnahme reagiert die Stadt Lichtenfels auf den akuten Bedarf an Gewerbeflächen und strebt eine ausgewogene Entwicklung unter Beachtung raumordnerischer Vorgaben an.

Sonderbauflächen / Sondergebiet:

Da die Zielvorgaben des Regionalplans Nordhessen weitgehend mit denen des Landesentwicklungsplans Hessen übereinstimmen, kann an dieser Stelle auf eine detaillierte Wiederholung verzichtet werden. Stattdessen wird auf das vorangehende Kapitel verwiesen, in dem die relevanten Anforderungen bereits ausführlich dargelegt wurden. Im Folgenden wird daher eine komprimierte Darstellung der spezifischen Anforderungen aus dem Regionalplan vorgenommen.

**Ziel 1** bezieht sich auf das Zentralitäts- und das Kongruenzgebot; das Vorhaben erfüllt die im Einzelnen aufgeführten Anforderungen beider Gebote.

**Ziel 2** formuliert die Anforderungen an Vorhaben des großflächigen Einzelhandels in Hinblick auf das Beeinträchtigungsgebot. In der Stadt Lichtenfels und den relevanten Nachbarkommunen sind durch das Vorhaben keine strukturprägenden Betriebe in den planerisch ausgewiesenen Zentren von einer Schließung bedroht. Auch in keiner anderen Form werden die Zentren in ihrer Funktion wesentlich beeinträchtigt.

**Ziel 3** bezieht sich auf das Integrationsgebot; für die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird die Lage in einem Vorranggebiet Siedlung sowie eine Integration in bestehende Versorgungsbereiche bzw. eine enge bauliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten gefordert. Der Regionalplan Nordhessen 2009 legt für die verfahrensgegenständlichen Flächen ein „Vorranggebiet Siedlung Planung“ fest.

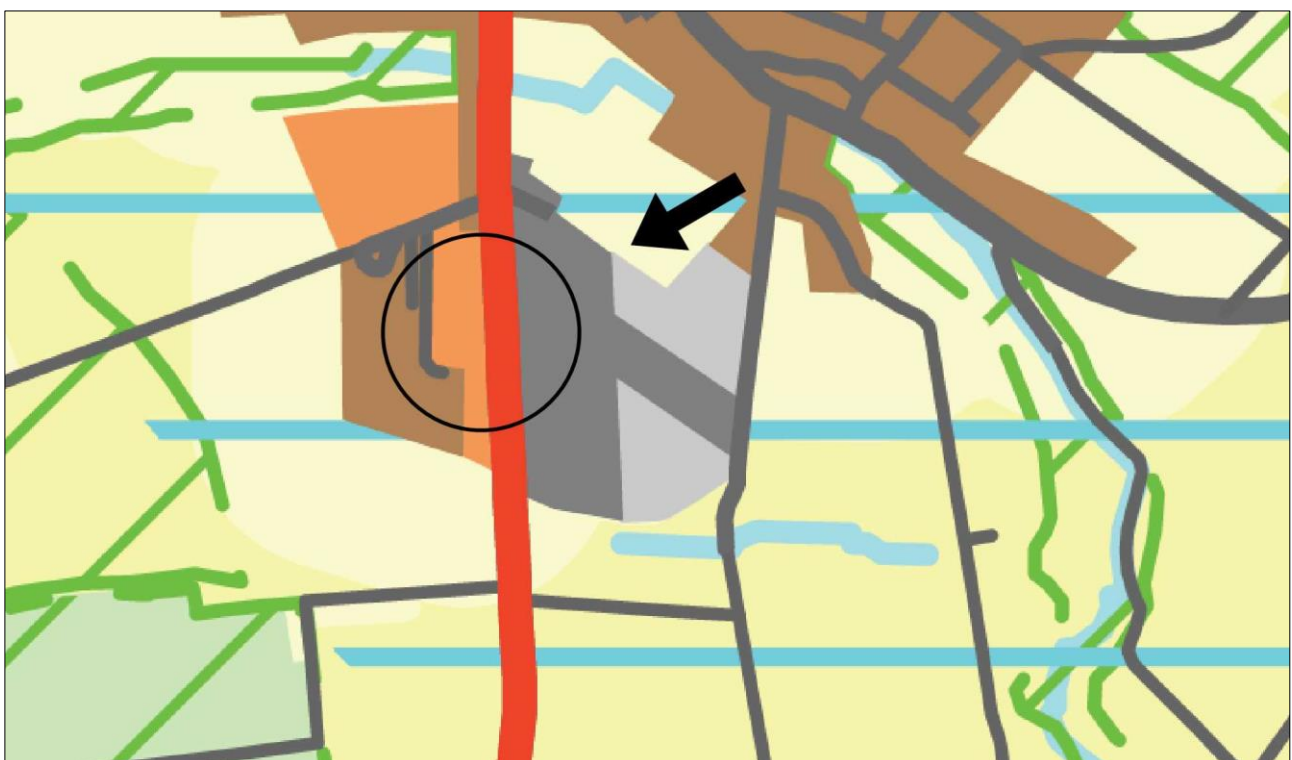
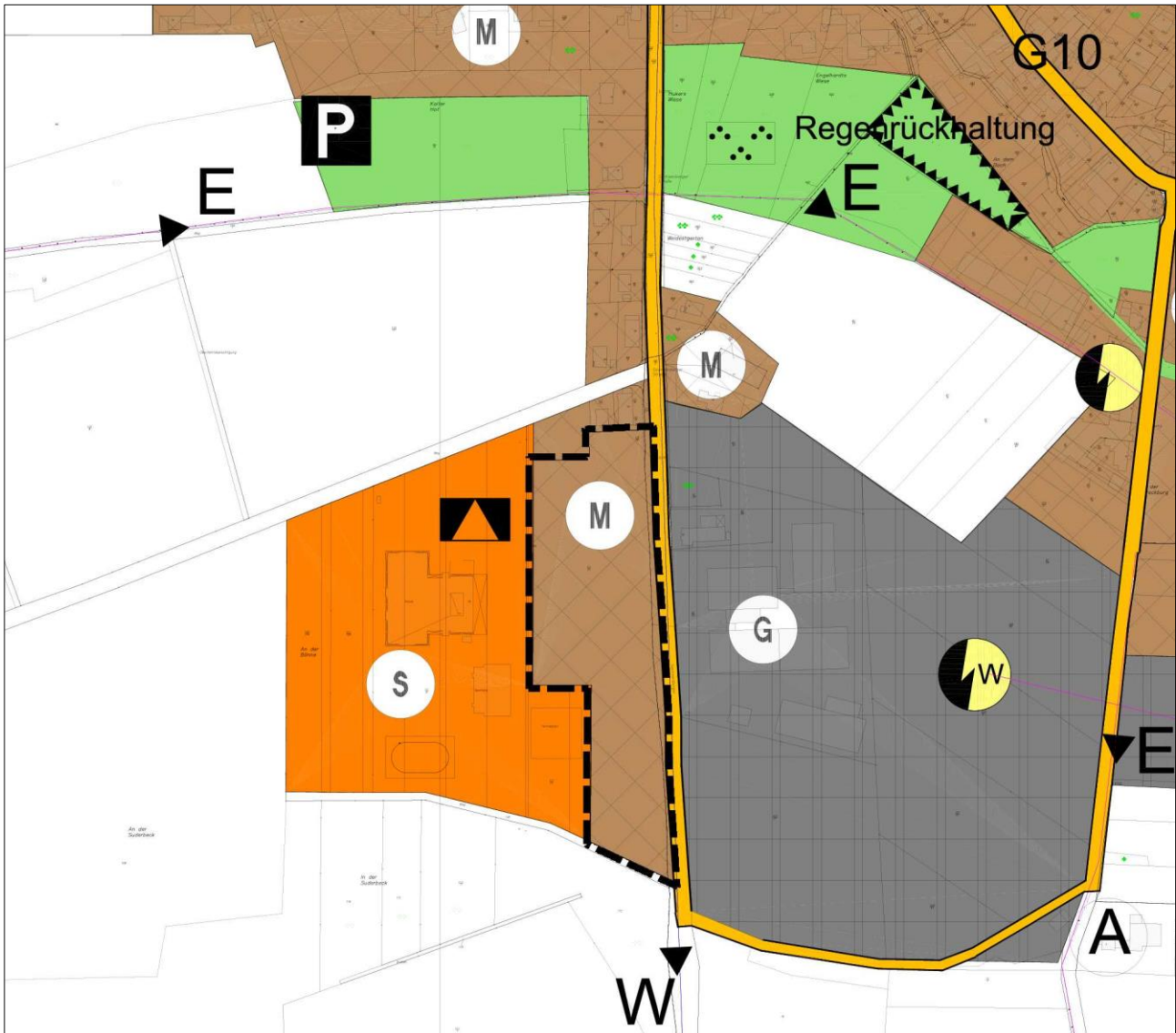


Abbildung 3 - Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

### Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels vor der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „gemischte Bauflächen“ (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.



**Abbildung 4** - Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels

Die aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels stehen im Widerspruch zu den gegenwärtigen Entwicklungsabsichten der Stadt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels hat in ihrer Sitzung vom 26. November 2024 entschieden, das gegenständliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten und parallel hier ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Dieser Schritt ermöglicht es der Stadt, ihre aktuellen Entwicklungsziele planungsrechtlich korrekt umzusetzen und gleichzeitig die Konformität mit dem Baugesetzbuch sicherzustellen.

#### Darstellungen von umweltschützenden Plänen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB sind auch die Darstellungen von umweltschützenden Plänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ausdrücklich genannt sind die

Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts. Pläne, die Rechtsnormqualität (Rechtsverordnung oder Gesetz) haben, unterliegen der planerischen Abwägung demgegenüber nicht.

#### Landschaftsplan der Stadt Lichtenfels

Der rechtswirksame Landschaftsplan der Stadt Lichtenfels trifft für die verfahrensgegenständlichen Flächen folgende Aussagen.

Der Boden wird von der lössleharmen Pararendzina gebildet. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen grenzt das Schulgelände an, im Osten begrenzt die Sachsenberger Straße die Fläche. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Das Gebiet liegt in einer Zone mit stark wechselnder Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Das Fließgewässer „Heim-Bach“ der südlich der Durchgangsstraße in einer Aue verläuft, ist nicht betroffen. Das Plangebiet liegt am Rande des besiedelten Bereichs an der Schnittstelle zwischen einem großräumigen potentiell hoch aktiven und potentiell aktivem Kaltluftentstehungsgebiet. Die Luftzirkulation wird nicht behindert. Auf der Fläche konnten sich nur sehr schmale fette Saumstreifen entlang der Zuwegung zum Schulgelände und entlang der relativ stark befahrenen Landesstraße bilden. Entlang der Ortsdurchfahrt stehen einzelne Bäume. Die Fläche liegt auf einem leicht schrägen Hang nach Osten in einer Höhe von 405 m ü. NN. Die Schule wird zur vorgesehenen Fläche durch eine Anpflanzung z.T. verdeckt. Im Norden stehen bereits einzelne Wohnhäuser.

Die Fläche besitzt eine „sehr geringe Bedeutung“ für Arten- und Lebensgemeinschaften. Es sind für die verfahrensgegenständlichen Flächen keine naturschutzrechtlichen Bindungen bekannt. Das Entwicklungskonzept beschreibt für die Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels vorgesehene Bereiche zur Bebauung/Siedlungserweiterung. Das Leitbild orientiert sich an einer ortsangepassten, ökologisch verträglichen Erweiterung von gewerblich geprägten Gebieten. Eine dem Ortsbild angepasste Hochbauarchitektur mit Entwicklung eines vielfältigen Grünbereichs zur Ortseinfahrt hinführen.

### 1.4.3 Rechtliche Ausgangslage

#### **Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Innerhalb des Plangebietes des verfahrensgegenständlichen Bauleitplans befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Lebensräume nach Bundesnaturschutzgesetz oder hessischem Naturschutzgesetz.

#### **Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz**

Innerhalb des Plangebietes des verfahrensgegenständlichen Bauleitplans befinden sich keine Fließ- oder Stehgewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer befindet sich circa 200 Meter nördlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um das Fließgewässer „Heimbach“.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind kein Gegenstand eines amtlich bekannt gemachten Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebietes.

#### **Denkmalschutzrechtliche Aspekte**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

### **Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Für die Flächen des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

### **Bauplanungsrechtliche Situation**

Für die verfahrensgegenständlichen Flächen liegt kein verbindlicher Bauleitplan vor.

## 1.4.4 Erläuterung der Planung

### Gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiet:

Die Stadt Lichtenfels beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebiets, das der Eigenentwicklung und der Ansiedlung ortsansässiger Betriebe dienen soll. Ziel ist es, Flächen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zu schaffen und dabei städtebauliche sowie umweltbezogene Aspekte zu berücksichtigen.

Das Projekt reagiert auf den nachgewiesenen Bedarf an Gewerbeflächen in der Region und ermöglicht durch die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen eine zügige Umsetzung. Die Konzentration gewerblicher Nutzungen in diesem Gebiet soll Zersiedelungstendenzen entgegenwirken und Synergieeffekte zwischen den Betrieben fördern. Insgesamt zielt die Planung darauf ab, eine Grundlage für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen, die kommunale Steuereinnahmen sichert und Arbeitsplätze vor Ort erhält, ohne dabei ökologische Belange zu vernachlässigen.

### Sonderbauflächen / Sondergebiet:

Die Stadt Lichtenfels plant die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Sonderbaufläche – Einzelhandel. Ziel ist es, die Grundversorgung im zentralen Ortsteil Goddelsheim, des Grundzentrums von Lichtenfels, zu sichern, indem ein Angebot für eine Ausweichfläche für den bestehenden Lebensmitteleinzelhandel geschaffen wird.

Durch diese Planung strebt die Stadt Lichtenfels an, die Grundversorgung in der Region zu stärken und gleichzeitig die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den umliegenden Städten zu schützen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen können Festsetzungen getroffen werden, welche die Größe und die Ausstattung bzw. das Sortiment reglementiert um die Steuerung der nachhaltigen Versorgung auch in Abstimmung mit den Nachbargemeinden sicherzustellen.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Landesstraße L 3076 mittels einer Erschließungsstraße. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunktes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels eines Gutachtens nachgewiesen.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Fußweges entlang der Landesstraße „Sachsenberger Straße“. Eine direkte Anbindung an das kleinörtliche und überörtliche Radwegenetz kann hergestellt werden. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Somit besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

### **Technische Erschließung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Buchstabe e BauGB gehört die Abwasserbeseitigung zu den Belangen, die in die planerische Abwägung einzustellen sind. Eine sachgerechte Abwasserentsorgung ist entscheidend für die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Schutz der Umwelt. Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit Niederschlags- und Schutzwasserbeseitigung sowie der Versorgung mit Trink- und Löschwasser werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

#### Energieversorgung:

Auf Ebene des verbindlichen Bauleitplans werden Festsetzungen getroffen, um eine nachhaltige, zukunftsfähige und leistungsfähige Energieversorgung im Plangebiet sicherzustellen. Diese Maßnahme berücksichtigt den steigenden Strombedarf, der durch die zunehmende Elektrifizierung verschiedener Lebensbereiche, wie etwa die wachsende Zahl von Elektrofahrzeugen und Wärmepumpen, sowie die Integration erneuerbarer Energien entsteht. Zukünftige Anforderungen an die Netzstabilität und -flexibilität werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

#### Telekommunikation:

Die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Gemäß § 146 Abs. 2, Satz 2 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) ist bei der Erschließung von Neubaugebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

#### Abfallentsorgung:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Flächen sind durch die verbindliche Bauleitplanung so dimensioniert, dass die Nutzung durch Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sichergestellt ist. Für die Abfallentsorgung ist somit sichergestellt, dass Müllfahrzeuge die betroffenen Grundstücke erreichen können.

Durch die Erschließungskonzeption auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Ver- und Entsorgung gewährleistet, den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie der Sicherheit der Bevölkerung wird mit der Konzeption ausreichend Rechnung getragen.

### **Boden und Bodenschutz**

Die Entwicklung von Gewerbegebieten steht in der Regel den Vorgaben zum flächensparenden Bauen entgegen. Die Stadt Lichtenfels beabsichtigt den Vorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dennoch Rechnung zu tragen, indem die bisher dreiseitig umbaute Fläche entsprechend den limitierenden Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung beansprucht werden kann. Bodenschonendes Bauen soll einerseits durch die Reduzierung der Eingriffsfläche und andererseits durch Berücksichtigung von Maßnahmen zum vorbeugenden Bodenschutz erzielt werden.

## 1.5 Städtebauliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Über die Notwendigkeit, die Art und den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen nach der städtebaulichen Eingriffsregelung ist jedoch im Bauleitplanverfahren im Wege der Abwägung zu entscheiden.

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten.

Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt auf Grundlage einer verbal-argumentativen Bewertung unter Zuhilfenahme einer standardisierten Bewertungsmethode nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV) vom 26. Oktober 2018 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Das konkrete Vorhaben kann dort bewertet und ausgeglichen werden.

## 1.6 Begründung der Festlegungen

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „Sonderbaufläche - Einzelhandel“ im nördlichen Teilbereich und als „gewerbliche Bauflächen“ im südlichen Teilbereich dargestellt. Die Sonderbaufläche im nördlichen Teilbereich wird als Sonderbaufläche für den Einzelhandel dargestellt. Die Entwicklungsabsichten der Stadt Lichtenfels sehen im Bereich der Sonderbauflächen die (neu)Ansiedlung des örtlichen Nahversorgers vor. Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung soll eine Mischnutzung ermöglicht werden, sodass zukünftig auch Nutzungen der gesundheitlichen Infrastruktur oder Wohnungen in dem Gebiet untergebracht werden können.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche beabsichtigt die Stadt Lichtenfels die Voraussetzung für endogene Entwicklungen von ortsansässigen Unternehmen zu schaffen und einen substanziellen Beitrag zur Sicherung und zum notwendigen Wachstum der Arbeitsplätze in Lichtenfels und in der Region zu leisten. Durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche soll zudem ein Beitrag zur Stärkung der Investitions- und Innovationskraft ansässiger Unternehmen geleistet werden.

## 1.7 Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege

Im Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. **Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Stadt Lichtenfels unterrichtet und zur Äußerung auch im**

## Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert

### 1.8 Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen zu berücksichtigen. Zwar erfassen die artenschutzrechtlichen Verbote erst den Vollzug des Planes und nicht dessen planerische Vorbereitung durch die Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen. Jedoch können Bauleitpläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegenstehen, die ihnen zugeordnete städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und verstoßen somit gegen § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch.

#### 1.8.1 Artenschutz als einfacher Umweltbelang

Der Artenschutz wird in der planerischen Abwägung nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a Baugesetzbuch als einfacher Umweltbelang berücksichtigt, indem der Artenschutz als einfacher Umweltbelang in der Umweltprüfung untersucht und bewertet wird. Bei der Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen [...] und die biologische Vielfalt berücksichtigt. **Die Ergebnisse der Berücksichtigung sind dem der frühzeitigen Beteiligung folgenden Umweltbericht zu entnehmen.**

#### 1.8.2 Gebietsschutz

Der Gebietsschutz wird in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB und § 1a Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Aufgrund der Lage des Plangebietes bzw. der Entfernung zu Schutzgebieten können nachteilige Auswirkungen auf die „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

##### **Natura 2000-Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich einer Entfernung von 2.700 Metern zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Obere Eder“. Das Gebiet hat eine Flächengröße von etwa 23 Quadratkilometer und umfasst 50 Kilometer Gewässerstrecke der Eder und über 100 Kilometer der Seitenbäche. Das Gebiet zeichnet sich vor allem durch die naturnahen Flussabschnitte der Eder mit Kies und Schlambänken, Auengrünländer, Röhrichte, Galeriewälder, Feuchtwiesen, Magerrasen und Hangwälder aus. Ihr angeschlossen sind hochwertige Klarwasserbäche mit Ufergehölzen, Bergwiesen und naturnahem Laubwald. Im Jahr 2006 wurde der Oberlauf der Aar, der Orke und der Olfe bis zur Grenze NRW nachkartiert. Schutzziel ist die Erhaltung der durch die unterschiedlichen Durchfeuchtungsstufen bestimmten Wiesen- und Ufervegetationstypen sowie die weitgehende Wiederherstellung naturnaher Gewässerabschnitte durch die Umwandlung von Ackerland in Grünland und die Extensivierung der Grünlandnutzung.

Zwischen den verfahrensgegenständlichen Flächen und dem FFH-Gebiet befinden sich Vorstörungen in Form von Sportanlagen und einer Schule. Weiterhin liegt zwischen dem

Fließgewässer und dem Plangebiet eine bewaldete Kuppe. Aufgrund der Topographie, der Integration in die Siedlungsstruktur und der landwirtschaftlichen Nutzung zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind.

#### **Naturschutzgebiete**

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich einer Entfernung von 6.250 Metern zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das Naturschutzgebiet „Ederseeufer bei Herzhausen“. Nachteilige Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von 5.900 Metern zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Eder“. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

#### **Biotopkatasterflächen, Biotopverbundflächen, gesetzlich geschützte Biotope**

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen in den Informationssystemen des Landes Hessen vorhanden.

### 1.8.3 Artenschutzrechtliche Verbote

Nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Stadt Lichtenfels unterrichtet und **zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bzw. das Erfordernis einer gesonderten artenschutzrechtlichen Prüfung aufgefordert.**

## 2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 2.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine nachteiligen sozialen Auswirkungen zu erwarten.

### 2.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes sind keine nachteiligen stadtplanerischen Auswirkungen zu erwarten.

## 2.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

### 2.3.1 Technische Infrastruktur

Durch die Änderung des Bauleitplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur zu erwarten.

### 2.3.2 Soziale Infrastruktur

Durch die Änderung des Bauleitplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten.

### 2.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Durch die Änderung des Bauleitplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur zu erwarten.

## 2.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Nachteilige umweltrelevante Auswirkungen sind aufgrund der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erwarten.

# 3 Sonstige Inhalte

## 3.1 Bodenschutzrechtliche Belange

### 3.1.1 Bodenschutzklausel

Nach § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Die Entwicklung von Gewerbegebieten steht in der Regel den Vorgaben zum flächensparenden Bauen entgegen. Die Stadt Lichtenfels plant, die Vorgaben des flächensparenden Bauens auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dazu sollen Regelungen getroffen werden, die die Bebauung der bislang dreiseitig umbauten Fläche entsprechend den limitierenden Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung begrenzen.

### 3.1.2 Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch

genommen werden. Die Umwandlung von Wald oder von landwirtschaftlich genutzten Flächen soll nach § 1a Abs. 1 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der gewerblichen Siedlungserweiterung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen gegeben, da die Stadt den gewerblichen Bedürfnissen und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (Sicherung der Grundversorgung) Rechnung tragen möchte. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch die fehlenden alternativen Möglichkeiten, die direkte Nähe zu der vorhandenen Bebauung, die Möglichkeit zur Arrondierung des Ortsrandes sowie der im kommunalen Vergleich geringen Ertragsmesszahlen der Fläche begründet.

Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und anschließend auf Basis des Umweltberichts festgesetzt. Die Maßnahmen werden auf nicht intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgesetzt, um die weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu minimieren.

## 3.2 Klimaschutzklausel

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll das Klima geschützt und dem Klimawandel Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, um dem Schutzanspruch des Klimas gerecht zu werden.

## 3.3 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV) Vom 26. Oktober 2018

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist



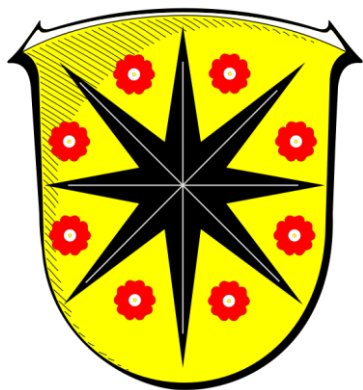
# UMWELTBERICHT [gem. § 2 Abs. 4 BauGB]

---

Zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lichtenfels

Ortsteil Goddelsheim

Stadt Lichtenfels



- 28.03.2025 -

## TEIL C - Umweltbericht



Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Stadt Lichtenfels die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über ihre Entwicklungsabsichten informieren. Diese frühzeitige Beteiligung dient dazu, relevante Informationen und Stellungnahmen einzuholen, die für die weitere Planung von Bedeutung sein können. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Bestimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.

Die eigentliche Umweltprüfung wird zu einem späteren Zeitpunkt im Planungsverfahren durchgeführt und erst im Zuge der förmlichen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorliegen. Dies ermöglicht es, die in der frühzeitigen Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen in die Umweltprüfung einfließen zu lassen und somit eine fundierte und umfassende Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens vorzunehmen.

Dieser zweistufige Prozess - zunächst die Abfrage zum Umfang der Umweltprüfung und später die Durchführung derselben - soll eine gründliche und transparente Auseinandersetzung mit den möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gewährleisten. Die Vorgehensweise soll sicherstellen, dass alle relevanten Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden und gleichzeitig die Möglichkeit bieten, frühzeitig potenzielle Konflikte oder Probleme zu identifizieren und in der weiteren Planung zu adressieren.