

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 25/4901**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 3 Bauen, Umwelt, Stadtplanung, WBL	25.06.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadtplanung	03.09.2025	Ö
Stadtrat	18.09.2025	Ö

**Verfahren zur Durchführung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes'99;
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, 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 Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen.

Für das Areal rund um den „Victoriabrunnen“ soll die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ vorgesehen werden.

Um dies umzusetzen, sind die vorbereitende (und später auch verbindliche Bauleitplanung der Stadt Lahnstein) entsprechend anzupassen.

Das Vorhaben ist in der beigefügten Anlage zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes - „Planung und Begründung“ - beschrieben (Abschnitt D).¹

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein ist die Fläche nicht mit einer Bauflächendarstellung versehen. Die dortigen Anlagen befinden sich im sog. „Außenbereich“ und sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wegen „ihrer besonderen Zweckbestimmung“ (aufgrund der vorhandenen Heilquelle) dort zugelassen worden bzw. auch weiterhin zulässig. Daher war eine Bauflächendarstellung nicht erforderlich, zumal diese auch die nicht gewünschte Errichtung anderer baulicher Anlagen (beispielsweise Gewerbebetriebe) im unmittelbaren Umfeld der Heilquelle impliziert hätte.

Die Verfahren der für die Baurechtschaffung notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes (und - soweit diese genehmigungsfähig ist - die Aufstellung eines Bebauungsplanes) sind durch förmliche Beschlüsse des Stadtrates einzuleiten.

Damit einher geht ein späterer Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger, der damit die Beauftragung und Finanzierung aller erforderlichen Leistungen zur Schaffung des Planungsrechtes sowie die in der Verwaltung entstehenden Kosten für die Durchführung des Verfahrens übernimmt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung der Grünflächen durch eine Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ ersetzt werden, um somit die Voraussetzungen für die beschriebene Zielsetzung zu schaffen.

Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im vorgeschriebenen Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Parallel, aber zeitlich versetzt zur Änderung des Flächennutzungsplanes, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Weiteren erfolgt zunächst eine Abstimmung mit der zuständigen Landesplanungsbehörde. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) einzuholen.

Die Erforderlichkeit, Aufträge an Fachbüros für die Ausgestaltung der zeichnerischen Festsetzungen, landespflegerischen Untersuchungen und Gutachten zu anderen anfallenden Themen zu erteilen, wird sich im Laufe des Verfahrens ergeben.

¹ *Die Ausarbeitung der Planung wurde vom Vorhabenträger beauftragt. Das Planungsbüro ist durch die Bearbeitung des im Jahr 2021 abgeschlossenen Bebauungsplanes Nr. 46.2 bekannt, der die angrenzenden Flächen im Auftrag der Fa. Zschimmer & Schwarz überplante.*

Finanzierung:

Im Rahmen des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Lahnstein und dem Vorhabenträger wird die Übernahme von Kosten für Planung und Fachgutachten sowie des Verfahrens geregelt.

Auswirkungen Umweltschutz:

Mögliche Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bauleitplan betrachtet und bewertet.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist Trägerverfahren für alle umwelterheblichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser stellt nach § 2a Satz 2 Nr. 2 und § 2a Satz 3 BauGB einen integralen Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes (§ 5 Abs. 5 BauGB) bzw. des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 BauGB) dar.

Durch die Umweltprüfung soll eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung der Gemeinde (§ 1 Abs. 7 BauGB) vorbereitet und ermöglicht werden.

Weiterhin erfolgt im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz eine Bewertung der Eingriffserheblichkeit der Planung. Es werden Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein wird in dem umschriebenen Bereich geändert und entsprechend der zeichnerischen Ausführung als Sonderbaufläche (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ nach § 11 BauNVO dargestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und das Verfahren durchzuführen.

Anlagen:

Planung und Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein (Entwurfssfassung für den Aufstellungsbeschluss und die Beantragung einer landesplanerischen Stellungnahme)

In Vertretung

(Manfred Radermacher)
Beigeordneter