

**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Caldern**

Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Rettungswache Caldern“

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(vgl. *Unterlagen zum Bebauungsplan*)

Teil C: Planteil

Entwurf der Abwägung und des Feststellungsbeschlusses gem. § 6 BauGB

März 2023

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
1.3	Planungsrechtlicher Rahmen und Verfahrensschritte	2
1.3.1	Anpassungen nach Abschluss der Beteiligungsverfahren	3
1.3.2	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	3
1.4	Bebauungs- und Erschließungskonzept	4
1.4.1	Städtebaulicher Zusammenhang	5
1.4.2	Gebäude- / Funktionsanordnung	5
1.4.3	Materialkonzept	5
1.4.4	Ver- und Entsorgung,	6
1.4.5	Betrieb der Rettungs-/ Katastrophenschutzwache und verkehrliche Erschließung	6
1.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung	7
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	8
2	Planerische Rahmenbedingungen	9
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	9
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
2.3	Bebauungspläne/ Satzungen/ Genehmigungslage	11
2.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	11
2.4.1	Bauverbots- und -beschränkungszone	11
2.4.2	Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“	11
3	Umweltprüfung	12
4	Hinweise aus den Beteiligungsverfahren	12
4.1	Hessen Mobil	12

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Gliederungskonzept</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 5: Flächennutzungsplan - vor der Änderung</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 6: Flächennutzungsplan - nach der Änderung</i>	<i>10</i>

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (vgl. Unterlagen zum Bebauungsplan)

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

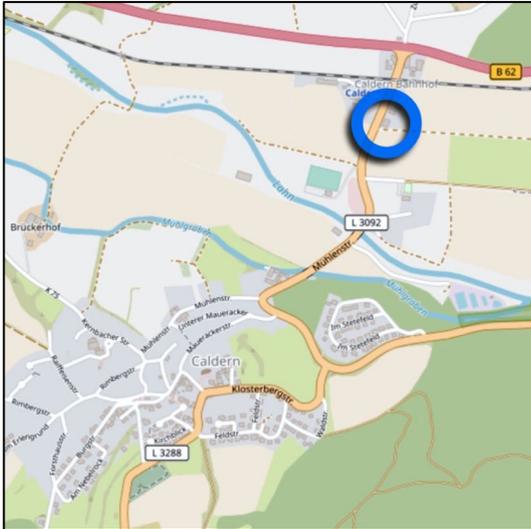


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM

Zur Einhaltung der 10minütigen Einsatzfrist wollte der Malteserhilfsdienst im Einmündungsbereich der Landesstraße 3092 zur Bundesstraße 62 eine Rettungswache errichtet. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hatte daher in der Sitzung am 24. Juni 2013 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dazu beschlossen, für diese wurde am 10.12.2013 der Satzungsbeschluss gefasst. Das Dienststellengebäude mit zwei Garagen wurde 2014 errichtet.

Der Malteserhilfsdienst beabsichtigt nun, die bestehende Rettungswache um eine Größe von ca. 1.100 m² zu erweitern, mit dem Ziel, auch den Katastrophenschutz zu gewährleisten und benötigt hierfür nun Ausbildungsräume und vier weitere Fahrzeughallen.

Dafür stehen im Geltungsbereich der o.g. Ergänzungssatzung nur noch rd. 500 m² zur Verfügung, allerdings werden weitere rd. 600 m² benötigt, für welche noch kein Baurecht besteht. Darüber hinaus müssen im Zuge dessen auch die Zufahrtssituation sowie die Parkplätze im bestehenden Gelände angepasst werden.

Daher ist nun die Überplanung des Bestandes (Geltungsbereich der Ergänzungssatzung: rd. 1.500 m²) inkl. der geplanten Erweiterungsflächen (rd. 600 m²) erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Unter Berücksichtigung des „Entwicklungsgebotes“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher zur Umsetzung der oben beschriebenen Planung die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Diese erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 "Rettungswache Caldern".

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat daher in ihrer Sitzung am 13.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 "Rettungswache Caldern" im Ortsteil Caldern sowie die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 13 "Rettungswache Caldern") beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt südlich des Bahnhofs Caldern nahe der Kreuzung L 3092 und B 62 und umfasst das Gelände der bestehenden Rettungswache auf Flst. 12/5 sowie die hieran rückwärtig anschließende Erweiterungsfläche auf Flst. 12/6 (tw) in der Gemarkung Caldern, Flur 7.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 0,2 ha (Geltungsbereich der bestehenden Ergänzungssatzung: rd. 1.500 m², Erweiterungsflächen: rd. 600 m²).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Landesstraße L 3092, welche im Norden unmittelbar an die Bundesstraße B 62 anschließt.

1.3 Planungsrechtlicher Rahmen und Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	13.02.2020
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 13.12.2021 bis 21.01.2022
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 13.12.2021 bis 21.01.2022
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 23.01. 2023 bis 03.03.2023
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 19.12.2022 bis 03.02.2023
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	laufend
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	— · — · —

1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Aufnahme der Hinweise von Hessen Mobil.
- Zwischenzeitlich wurde der Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt und mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger Hessen rechtskräftig (StAnz. 31/2022 S. 896) (Landkreis Marburg-Biedenkopf, Regierungspräsidium Gießen).

Nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren wurde lediglich die Auslegungsfrist für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Begründung thematisiert (Regierungspräsidium Gießen, vgl. folgendes Kapitel).

Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

1.3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023 durch öffentliche Auslegung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Begründung (Stand: November 2022),
- Planteil inkl. Planzeichen (Stand: November 2022).

Darüber hinaus waren keine zur Planung beauftragten Fachgutachten erforderlich.¹

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB waren darüber hinaus die „bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ zusammen mit den o.g. Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und von § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde auf 6 bzw. 7 Wochen (also über die gesetzlichen Vorgaben hinaus) verlängert.

Zwar sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren keine Stellungnahmen eingegangen und auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist kein wichtiger Grund, der eine wesentliche Verlängerung der Auslegungsdauer erfordert hätte, zutage getreten. Aber da die Weihnachts- und Ferienzeit im Auslegungszeitraum lag, wurde eine Verlängerung für sinnvoll erachtet.

Alle o.g. Planungsbestandteile wurden für den gesamten Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der am 12.01.2023 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stel-

¹ Der Umweltbericht (Stand: November 2022) wurde als Teil des parallel laufenden Beteiligungsverfahrens zum gleichnamigen Bebauungsplan mit folgenden Anlagen veröffentlicht.:

Anlage 1: Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ (Stand: November 2022) inkl. Karte I: Bestands- und Konfliktplan,

Anlage 2: Grünordnungsplan, Textteil und Karte II (Stand: November 2022),

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.

lungennahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

1.4 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Entwurfsbeschreibung und -abbildung: Medaxon GmbH, Tann/Rhön, Stand 10/2021

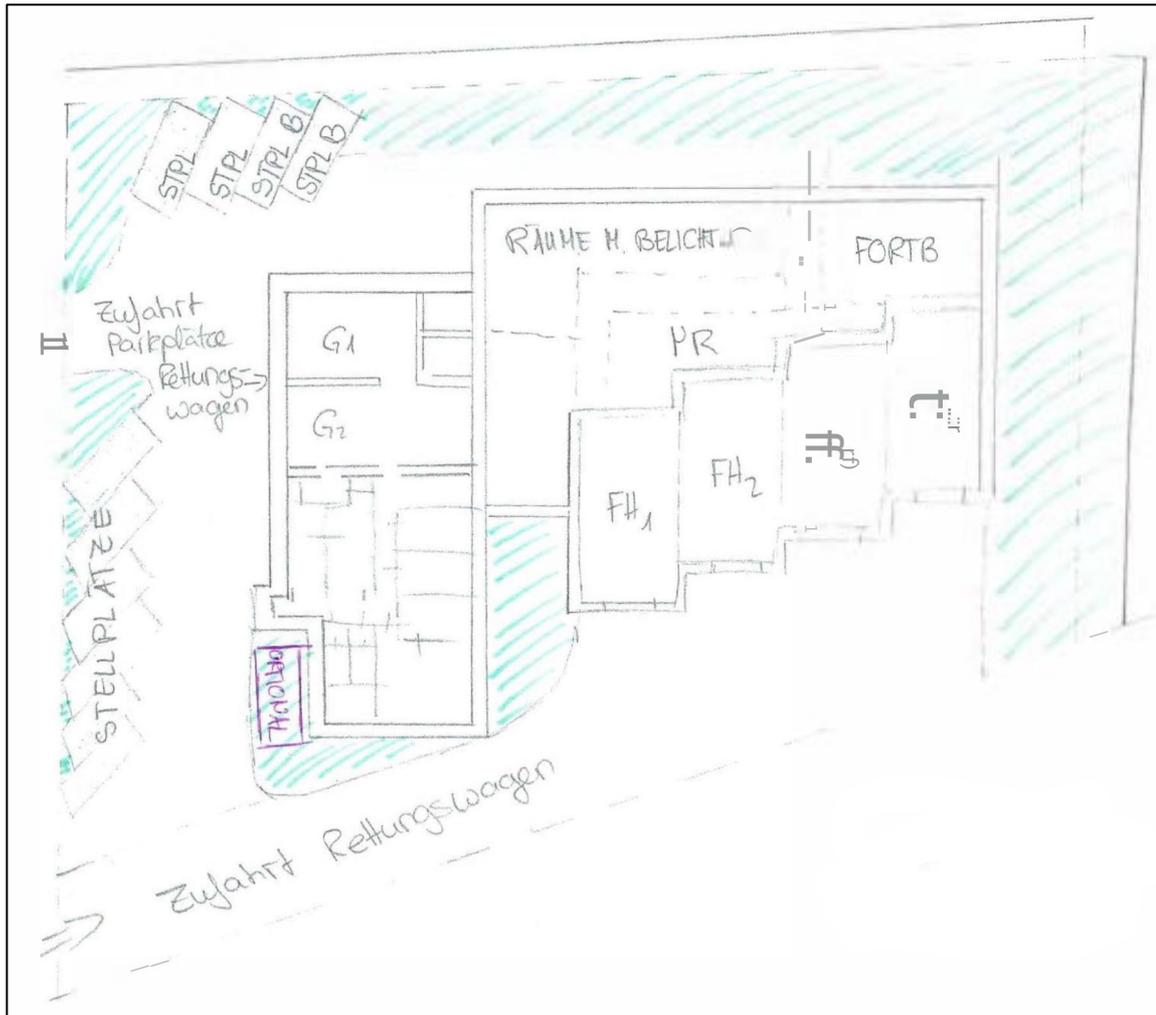


Abbildung 3: Gliederungskonzept

1.4.1 Städtebaulicher Zusammenhang

In ca. 1.400 m Entfernung zum Ortskern von Caldern entstand in 2014 ein Dienststellengebäude mit 2 Garagen. Dieses Gebäude wird von dem Malteser Hilfsdienst zum Zweck des Betriebes einer Rettungswache genutzt. Die vorhandene Rettungswache umfasst ein Dienststellengebäude für die Mitarbeiter sowie anhängend eine Wagenhalle für zwei Einsatzfahrzeuge.

An die Hinterseite des vorhandenen Gebäudes, soll eine Erweiterung angeschlossen werden. Diese Erweiterung soll dem Zweck der Ausbildung im Katastrophenschutz dienen und erhält zusätzlich 4 Fahrzeughallen für weitere Einsatzfahrzeuge. Das Gebäude erhält einen erweiterten Aufenthaltsraum, der mit dem bereits vorhandenen verbunden wird. Das neue Gebäude schließt sich an die vorhandenen Wagenhalle an. Im linken Bereich werden sich die Aufenthaltsräume und der Fortbildungsraum befinden. Im rechten Teil schließen die Fahrzeughallen direkt an das neue Gebäude an.

Das vorhandene Gelände der bereits vorhandenen Rettungswache befindet sich auf der Flur 7, Flurstück Nr. 12/5 in der Gemarkung Caldern. Es liegt am Ostrand der Ortslage Caldern. Das Grundstück grenzt im Norden an die Bebauung am Bahnhof von Caldern sowie im Westen an die Straße Zum Wollenberg. Da die Rettungswache nach hinten heraus bereits auf der Grundstücksgrenze steht, wird für die Erweiterung das Grundstück dahinter genutzt.

Die Bauweise des Dienststellengebäudes sowie der Wagenhalle ist 1-geschossig.

1.4.2 Gebäude- / Funktionsanordnung

Die Gebäude- und Funktionsanordnung ist den Anforderungen einer modernen Katastrophenschutzwache angepasst.

Das Dienststellengebäude umfasst zwei Ruheräume, ein Büro, ein Raum für Fortbildungen, ein Aufenthaltsraum der mit dem vorhandenen Gebäude verbunden wird, ein Abstellraum, eine Aufbereitungsraum, ein Lebensmittellager, sowie WC-, Dusch- und Umkleibereiche nach Geschlechtern getrennt.

Die Fahrzeughalle ist für vier Rettungsfahrzeuge ausgelegt.

1.4.3 Materialkonzept

Äußeres Erscheinungsbild:

Die Rettungswache besteht aus einem Gebäudeteil. Es ist ein separater Zugang zu der Fortbildungsstätte vorgesehen. Diese erreicht man über einen Gehweg am linken Teil des Grundstücks. Die bisherige Einfahrt wird circa um die Hälfte reduziert. Dafür befindet sich die eine weitere Zufahrt für die hintere Wagenhalle am rechten Grundstücksrand und wird bis hinter durchgezogen. Hier befinden sich nochmals 3 Stellplätze.

Die Räume in der Dienststelle sind mit ausreichenden Fensterelementen vorgesehen, um eine ausreichende natürliche Belichtung zu gewährleisten.

Das Dach der Fortbildungsstätte wird als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt (Firsthöhe ca. 5,50 m). Die Wagenhalle wird ein flach geneigtes Pultdach.

Die Verwendung vertrauter Formen und Materialien soll erreichen, dass der Neubau selbstverständlich wirkt und von den Bürgern der Gemeinde Caldern angenommen wird.

Außenanlage:

Die Hofffläche wird in Öko-Pflaster ausgeführt. Die Stellplätze für die Mitarbeiter wurden bedarfsgerecht berücksichtigt und werden in Rasengittersteinen ausgebaut.

Die Breite der Einfahrten wird so gering wie möglich geplant. Weiterhin wird berücksichtigt, dass das Grundstück ausreichend Platz zum Rangieren bietet, sodass es zu keinem Rückstau auf der Straße führen kann. Eine Toranlage ist nicht geplant.

Die Grünflächen sind mit einer lockeren Gehölzbepflanzung unter Berücksichtigung der notwendigen Straßen-Einsehbarkeit geplant. Im Südosten ist eine Heckenbepflanzung vorgesehen.

1.4.4 Ver- und Entsorgung.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, anfallendes Schmutzwasser sowie nicht vom Gründach aufgefangenes Niederschlagswasser soll über die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden.

1.4.5 Betrieb der Rettungs-/ Katastrophenschutzwache und verkehrliche Erschließung

Nach aktuellem Planungsstand wurden im hinteren Bereich der Rettungswachen 3 Parkplätze geplant. Dies steht allerdings im Konflikt mit der Zu- und Ausfahrt für den Rettungswagen. Sollte gerade im Schichtwechsel ein Notruf reinkommen und der Rettungswagen muss ausrücken, sollte gewährleistet sein, dass ihm kein Auto in der Ausfahrt entgegenkommt. Aus diesem Grund wird die hintere Ein- und Ausfahrt ausschließlich für die Rettungswagen genutzt.

Somit wird die vordere Zufahrt für die PKW's und den Rettungswagen im Bestandsgebäude benötigt. Diese würde allerdings verschmälert werden.

Die Anzahl der Parkplätze für die PKW's sind anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Lahntal zu errechnen.

Nach der Erweiterung werden tagsüber 4 Rettungswagen im Einsatz sein. Diese sind jeweils mit zwei Mitarbeitern besetzt. So ist hier eine Parkplatzanzahl von acht erforderlich. Zwei Parkplätze werden für Besuch oder einen Praktikanten eingepplant.

Da die Anzahl der Parkplätze nicht auf der linken Seite des Grundstückes untergebracht werden können, wird ein Parkstreifen in der Bauverbotszone benötigt. Die Parkplätze werden dann zu der vorderen Einfahrt gedreht.

Insgesamt werden 10 Parkplätze verbindlich hergestellt, die Option eines weiteren Parkplatzes besteht. Ein Parkplatz wird gemäß Satzung abgelöst.

Im Katastrophenschutz sind tagsüber nur Personen anwesend, wenn Fortbildungen stattfinden. Die Anzahl der Fortbildungsteilnehmer beträgt zwischen 10-15 Personen, sowie zwei Mitarbeiter. Ein paar Mal die Woche werden 1-2 Personen für ein paar Stunden anwesend sein, um nach den Autos zu schauen.

Aktuell hat die Wache bis Stand Anfang August 2300 Einsätze gehabt. Bis zum Jahresende wird die Zahl auf bis zu 3000 Einsätze hochgehen. Mit einem neuen Auto würde die Anzahl der Einsätze ca. auf 3500-4000 hochgehen. Die Anzahl der Einsätze für den Katastrophenschutz im gesamten Landkreis liegt bei ca. fünf.

Diese Annahmen sind abhängig von der späteren Ausschreibung durch den Malteser.

1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“²

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 Innenentwicklung³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.⁵*

²Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

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

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

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

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

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.

Bewertung:

Durch das geplante Sondergebiet werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen im Anschluss an bebaute Flächen neu in Anspruch genommen und die Umwidmungssperrklausel auf einer Teilfläche von rd. 600 qm berührt.

Innerhalb des Gemeindegebiets sowie in der Region sind allerdings keine Alternativflächen in der erforderlichen Größenordnung mit entsprechender Infrastruktur vorhanden, zumal eine Umsetzung des Vorhabens an die Erweiterung des Standorts der bestehenden Rettungswache gebunden ist - die grundsätzliche Standortentscheidung wurde also bereits gefällt.

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich zwar um landwirtschaftliche Flächen mit *hohem Ertragspotential*, jedoch ansonsten *mittleren Wertigkeiten (Standorttypisierung, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen)* und somit um Flächen mit insgesamt *mittlerer bodenfunktionaler Gesamtbewertung (Bodenviewer Hessen)*. Die Fläche liegt damit im mittleren Wertebereich der Böden in Lahntal, eine vorrangige Funktion der rd. 600 m² großen Fläche für die Landwirtschaftsstruktur ist somit nicht ersichtlich.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen entsprechende Maß begrenzt. Zum Schutz des Bodens werden darüber hinaus Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die Festsetzungen übernommen. Auch dienen die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen und zur Befestigung der Bewegungsflächen der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Plangebiet (Ausgleich von Bodeneingriffen: vgl. Umweltbericht, Kap. „Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich“).

Die Gemeinde Lahntal bewertet daher die Überplanung der Flächen auf Grund der Erforderlichkeit des Ausbaus der Rettungskapazitäten im Gemeindegebiet jedoch als erforderlich und hinnehmbar, zumal die verkehrliche Anbindungssituation hervorragend ist.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

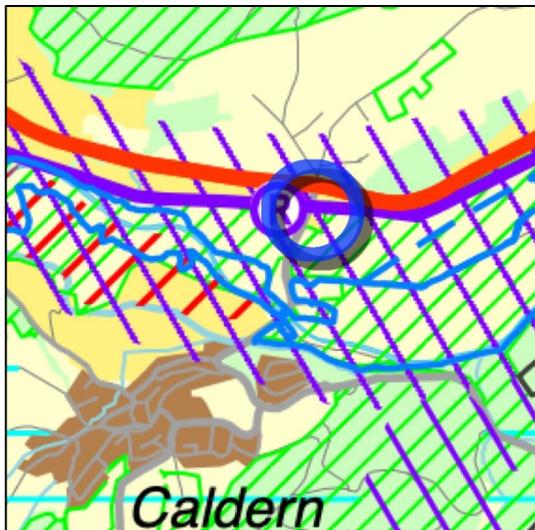


Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

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

Eine eindeutige Zuordnung des Teils des Plangebiets, welcher die Erweiterung betrifft (rd. 600 m², der restliche Teilbereich ist bereits bebaut/bebaubar), ist maßstabsbedingt nicht möglich - sicher liegt die Erweiterungsfläche innerhalb eines *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* sowie eines *Vorranggebiets für Natur und Landschaft*, darüber hinaus vermutlich in einem *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*.

Bewertung:

Die *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* sind u.a. für Eigenentwicklungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle (< 5 ha), also für die vorliegende Planung, vorgesehen (hier rd. 0,06 ha).

„In den *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* sollen die *Kalt- und Frischluftentstehung* sowie der *Kalt- und Frischluftabfluss* gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von *Bebauung und anderen Maßnahmen*, die die *Produktion und den Transport frischer und kühler Luft* behindern können, *freigehalten* werden. [...]“⁶

Aufgrund der Lage im überwiegenden Lee der bestehenden Bebauung im Westen, der Breite des Lahntals von über 1 km sowie der v.a. südlich der Fläche verlaufenden *Kaltluftabflusslinien* (die vorhandene Bebauung, in welche das Plangebiet eingebettet ist, wirkt hier bereits als *Abflusshindernis*) sind *Beeinträchtigungen* nicht feststellbar.

Das im RPM dargestellte *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* umfasst die Flächen des *Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Auenverbund Lahn-Ohm“*, was erstmal einer *baulichen Inanspruchnahme* entgegensteht. Daher wurde im Vorfeld Kontakt zur *Oberen Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen* aufgenommen und eine mögliche *LSG-Entlassung* vorab zu klären.

Dieses antwortet mit Email vom 06.07.2020 wie folgt:

Es „*bestehen keine naturschutzfachlich grundsätzlichen Bedenken gegen eine landschaftsangepasste Erweiterung der Malteser Rettungswache in Lahntal - Caldern in das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“ hinein. [...] Im Zuge dieser Bauleitplanung kann die Entlassung der beplanten Fläche aus dem LSG hier formlos beantragt werden.*“

Darüber hinaus kann angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung des Friedhofsgeländes (rd. 600 m²) und der Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in die Umge-

⁶ RPM 2010: 6.1.3-1 (G)(K).

zung einfügen, nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁷ und *Raumbeeinflussend*⁸ nicht erfüllt sind.

Das Planvorhaben ist demnach mit den Zielen und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in Einklang zu bringen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

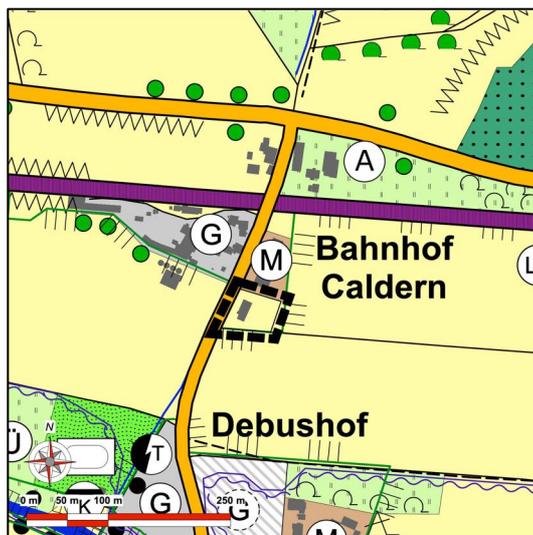


Abbildung 5: Flächennutzungsplan - vor der Änderung

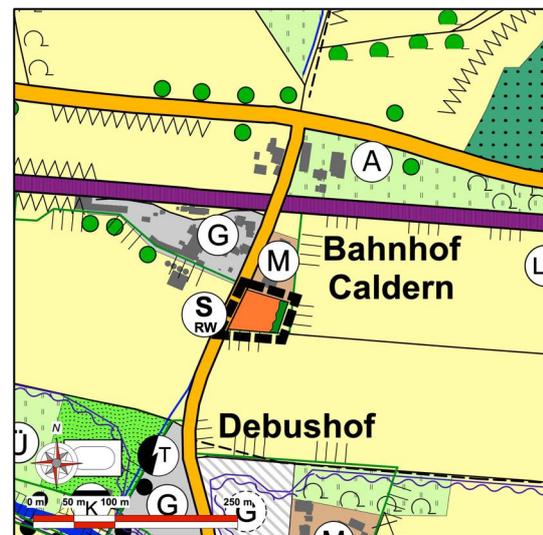


Abbildung 6: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ innerhalb des LSG „Auenverbund Lahn-Ohm“ (hierzu vgl. Ausführungen in Kap. „Regionalplan Mittelhessen“) dar.

Daher ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (Bebauungsplans Nr. 13 "Rettungswache Caldern") auch die vorliegende Teiländerung des FNP in diesem Bereich erforderlich.

Nach der Änderung wird das Plangebiet als „Sonderbaufläche - Rettungswache“ dargestellt, welche in den Randbereichen mit Gehölzen einzugrünen ist.

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

⁷ 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)

⁸ 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 indifferente 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)

2.3 Bebauungspläne/ Satzungen/ Genehmigungslage

Für den Bereich des Plangebietes existiert kein Bebauungsplan.

Allerdings wurde die Fläche der bestehenden Rettungswache i.R. einer Ergänzungssatzung dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB zugeordnet (Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Rettungswache Lahntal-Caldern“, Satzungsbeschluss vom 10.12.2013).

Die Satzung regelte demnach, dass die Fläche in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen wurde, weitergehende Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen. Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgte eine Festsetzung zur Gestaltung von etwa der Hälfte der Grundstücksfläche als Grünfläche mit gehölzreichen Vegetationsflächen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Genehmigung aufgrund der Lage im LSG für die bestehende Rettungswache wurden darüber hinaus detailliert die Anlage von Grünflächen sowie die Pflanzung von Gehölzen und Fassadenbegrünung geregelt (Antrag auf Genehmigung im LSG „Auenverbund Lahn - Ohm“, Projekt: Rettungswache Caldern in Lahntal - Caldern "Bahnhof". - Groß und Hausmann, Weimar/Lahn, 10/2013).

Die Regelungen wurden i.R. der Festsetzungen auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.

2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

2.4.1 Bauverbots- und -beschränkungszone

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der L 3092 ist als „freie Strecke“ einzustufen (Email Hessen Mobil vom 09.11.2020), weshalb hier gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten ist. Diese wird auf Bebauungsplanebene durch Festsetzungen gesichert. Die sich hieran anschließende 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG wird ebenfalls durch entsprechende Darstellungen berücksichtigt.

Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze wurden vorab mit Hessen Mobil abgestimmt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

2.4.2 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“ wurde im Vorfeld Kontakt zur Oberen Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen aufgenommen und eine mögliche LSG-Entlassung vorab zu klären.

Dieses antwortet mit Email vom 06.07.2020 wie folgt:

Es „bestehen keine naturschutzfachlich grundsätzlichen Bedenken gegen eine landschaftsangepasste Erweiterung der Malteser Rettungswache in Lahntal - Caldern in das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Ohm" hinein. [...] Im Zuge dieser Bauleitplanung kann die Entlassung der beplanten Fläche aus dem LSG hier formlos beantragt werden.“

Damit steht der geplanten Baugebietsausweisung der Schutzstatus des LSG an dieser Stelle grundsätzlich nicht entgegen.

3 Umweltprüfung

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben zur Grünordnung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Rettungswache Caldern“ 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.

4 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

4.1 Hessen Mobil

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über zwei Zufahrten zur Freien Strecke der L 3092 vorgesehen. Sowohl für die maßgebliche Änderung der vorhandenen Zufahrt, die künftig als PKW Ein- und Ausfahrt dienen soll, sowie für die neue Alarm-Ein- und Ausfahrt ist eine Zufahrtserlaubnis bei Hessen Mobil zu beantragen. Die Gestaltung der Erschließung ist in diesem Rahmen noch einvernehmlich mit mir abzustimmen.

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke der L 3092 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

Für die innerhalb der Bauverbotszone dargestellten Stellplätze und Hofflächen lässt Hessen Mobil im vorliegenden Einzelfall eine Ausnahme gern. § 23 (8) HStrG zu, da im Vorfeld nachgewiesen wurde, dass keine andere Möglichkeit zur Realisierung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück besteht. Durch die Stellplätze dürfen die erforderlichen Sichtfelder an den Zufahrten nicht eingeschränkt werden.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung bei Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen ist eine Genehmigung bei Hessen Mobil zu beantragen.

Verkehrssicherheit

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3092 führen.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3092 gelangen.

Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der L 3092 in das Plangebiet sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3092 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulast-trägers.

Gemeinde Lahntal

März 2023