

**Gemeinde Lahntal  
Ortsteil Caldern**

## **Bebauungsplan Nr. 13 „Rettungswache Caldern“**

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

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,  
und der Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

November 2022

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
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 frühzeitigen Beteiligungsverfahren .....	3
1.4	Bebauungs- und Erschließungskonzept .....	3
1.4.1	Städtebaulicher Zusammenhang .....	3
1.4.2	Gebäude- / Funktionsanordnung .....	4
1.4.3	Materialkonzept .....	4
1.4.4	Ver- und Entsorgung, .....	5
1.4.5	Betrieb der Rettungs-/ Katastrophenschutzwa- und verkehrliche Erschließung .....	5
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM) .....	6
2.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
2.3	Bebauungspläne/ Satzungen/ Genehmigungslage .....	8
2.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	8
2.4.1	Bauverbots- und -beschränkungszone .....	8
2.4.2	Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“ .....	9
<b>3</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.1.1	Sondergebiet Rettungswache (SO <sub>Rettungswache</sub> ) .....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	10
3.2.2	Anzahl der Vollgeschosse/ Geschossflächenzahl (GFZ)/ Bauweise .....	11
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	11
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3.4	Verkehrerschließung .....	11
3.4.1	Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße .....	12
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
<b>4</b>	<b>Umweltschützende Belange .....</b>	<b>12</b>
4.1	Grünordnung .....	12
4.2	Artenschutz .....	13
4.3	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich .....	14
4.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung .....	14
4.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	16
4.4.2	Bodendenkmäler .....	17
4.4.3	Altlasten, Bodenkontaminationen .....	17
4.4.4	Vorsorgender Bodenschutz .....	18
4.5	Wasserwirtschaft und Gewässerschutz .....	18
4.5.1	Schutzgebiete .....	18
4.5.2	Niederschlags-/ Schmutzwasserbehandlung .....	18
4.6	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	18
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise aus den Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>21</b>
7.1	Hessen Mobil .....	21

**Abbildungen**

<i>Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis</i> .....	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 4: Gliederungskonzept</i> .....	4
<i>Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt</i> .....	6
<i>Abbildung 6: Flächennutzungsplan - vor der Änderung</i> .....	7
<i>Abbildung 7: Flächennutzungsplan - nach der Änderung</i> .....	7
<i>Abbildung 8: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil</i> .....	10

**Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB****Teil C: Textliche Festsetzungen****Teil D: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass

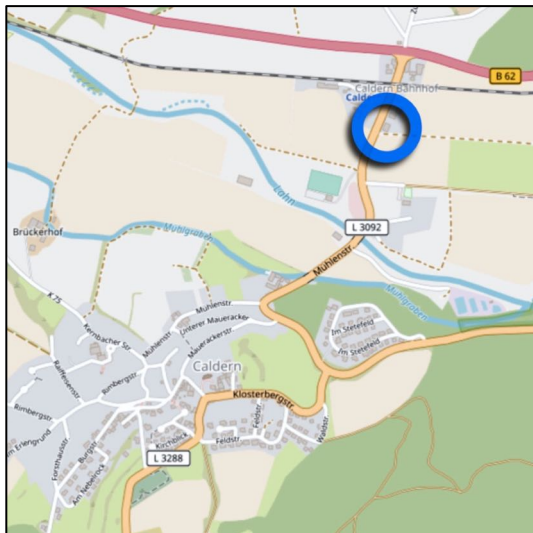


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zur Verfügung, allerdings werden weitere rd. 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) inkl. der geplanten Erweiterungsflächen (rd. 600 m<sup>2</sup>) 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

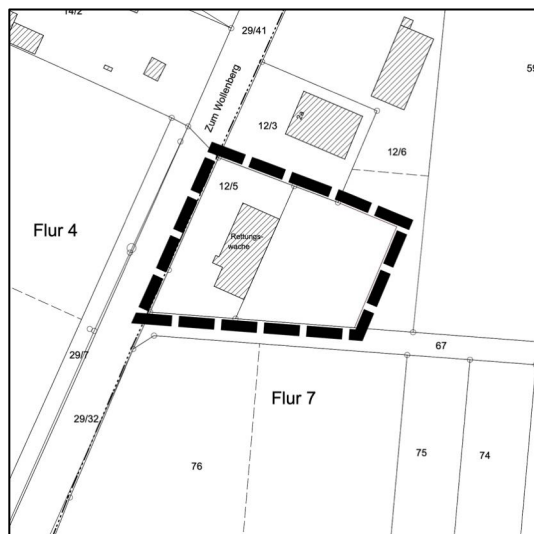


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis



Abbildung 3: 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. 0,21 ha (Geltungsbereich der bestehenden Ergänzungssatzung: rd. 1.500 m<sup>2</sup>, Erweiterungsflächen: rd. 600 m<sup>2</sup>).

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	laufend
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	— · — · —

### 1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,
- Anpassung der Hinweise zum Bodenschutz, zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, zur Lichtverschmutzung sowie zum Hellbezugswert von Oberflächen,
- aufgrund der erforderlichen Anzahl der Stellplätze wird die GRZ um 0,1 auf 0,6 erhöht,
- Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung von mind. 50 % der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie,
- Anpassung des Eingriffs-Ausgleichs (Landkreis Marburg-Biedenkopf),
- 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),
- Aufnahme von Hinweisen zum Thema "Starkregen" (Regierungspräsidium Gießen),
- Anpassung der Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (Regierungspräsidium Gießen).

## 1.4 **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

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

### 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.*

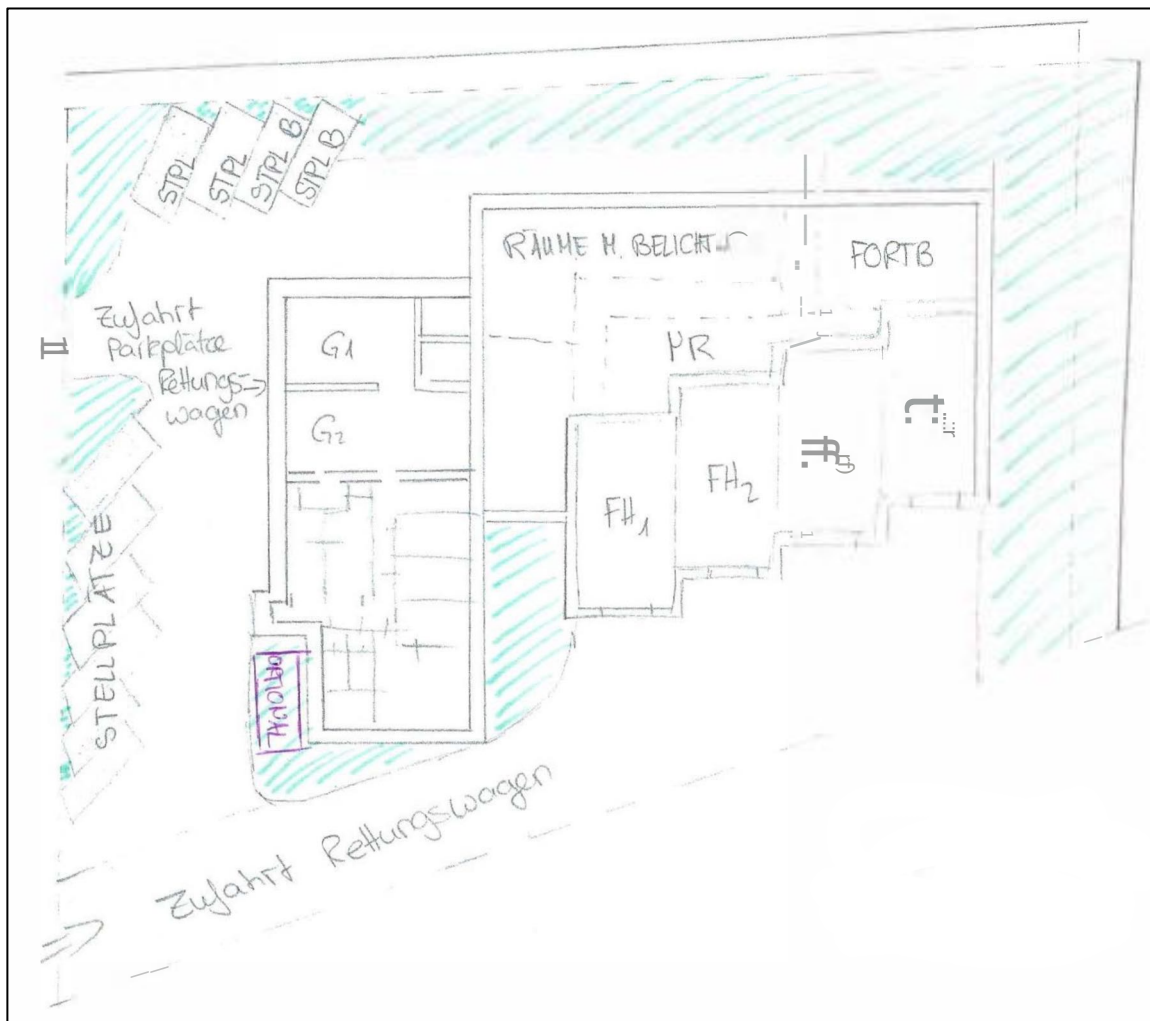


Abbildung 4: Gliederungskonzept

#### 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 befin-

*det 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 Hoffläche 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 Parkplatzzahl von acht erforderlich. Zwei Parkplätze werden für Besuch oder einen Praktikanten eingeplant.*

*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.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

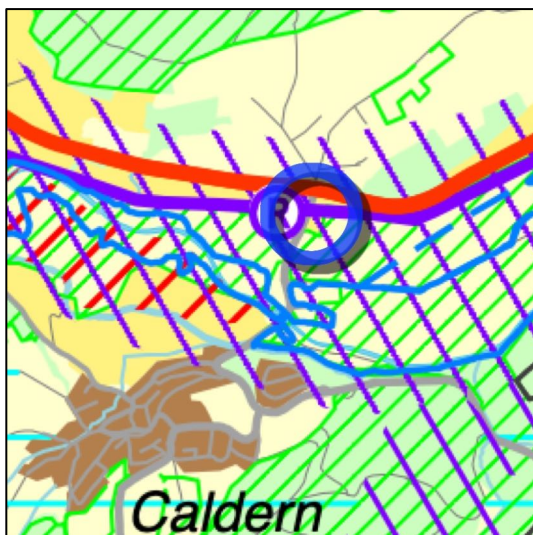


Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt

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 m<sup>2</sup>, der restliche Teilbereich ist bereits bebaut/bebaubar), ist maßstabsbedingt nicht möglich - sicher liegt die Erweiterungsfläche innerhalb eines *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* sowie eines *Vorranggebiet 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. [...]“<sup>1</sup>*

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 Obe-

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

ren Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen aufgenommen und eine mögliche LSG-Entlassung vorab zu klären.

Zwischenzeitlich wurde die Entlassung der betroffenen Flächen aus dem LSG beantragt und ist bereits rechtskräftig (StAnz. 31/2022 S. 896).

Darüber hinaus kann angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung des Rettungswachengeländes (rd. 600 m<sup>2</sup>) und der Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in die Umgebung einfügen, nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*<sup>2</sup> und *Raumbeeinflussend*<sup>3</sup> 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)

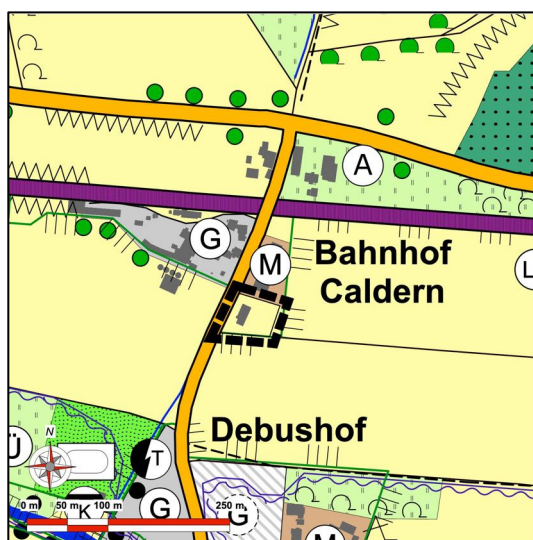


Abbildung 6: Flächennutzungsplan - vor der Änderung

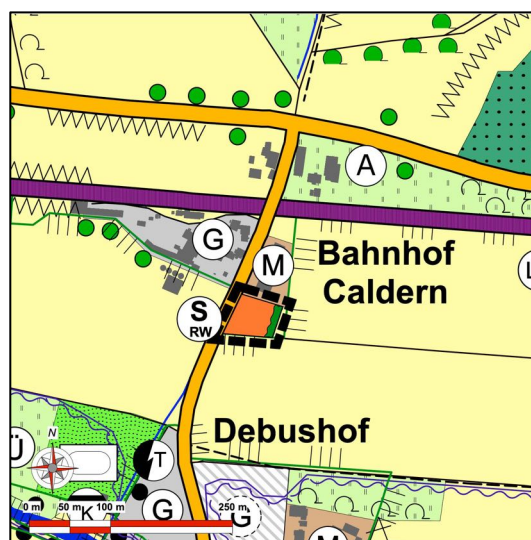


Abbildung 7: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

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 wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (Änderung des FNP für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 13 "Rettungswache Caldern"). Nach der Änderung wird das Plangebiet als „Sonderbaufläche - Rettungswache“ dargestellt, welche in den Randbereichen mit Gehölzen einzugrünen ist.

<sup>2</sup> Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

<sup>3</sup> Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und 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)

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

### **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 soweit wie möglich i.R. der Festsetzungen berücksichtigt bzw. i.R. des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs beachtet.

### **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 durch Festsetzungen gesichert. Die sich hieran anschließende 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG wird ebenfalls durch entsprechende Darstellungen berücksichtigt.

Die aktuelle Anordnung der Zufahrten und Stellplätze wurden vorab mit Hessen Mobil abgestimmt.

(vgl. hierzu auch Hinweise von Hessen Mobil in Kapitel "Hinweise aus den Beteiligungsverfahren - Hessen Mobil)

#### 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.

Zwischenzeitlich wurde die Entlassung der betroffenen Flächen aus dem LSG beantragt und ist bereits rechtskräftig (StAnz. 31/2022 S. 896).
--

### 3 Festsetzungen

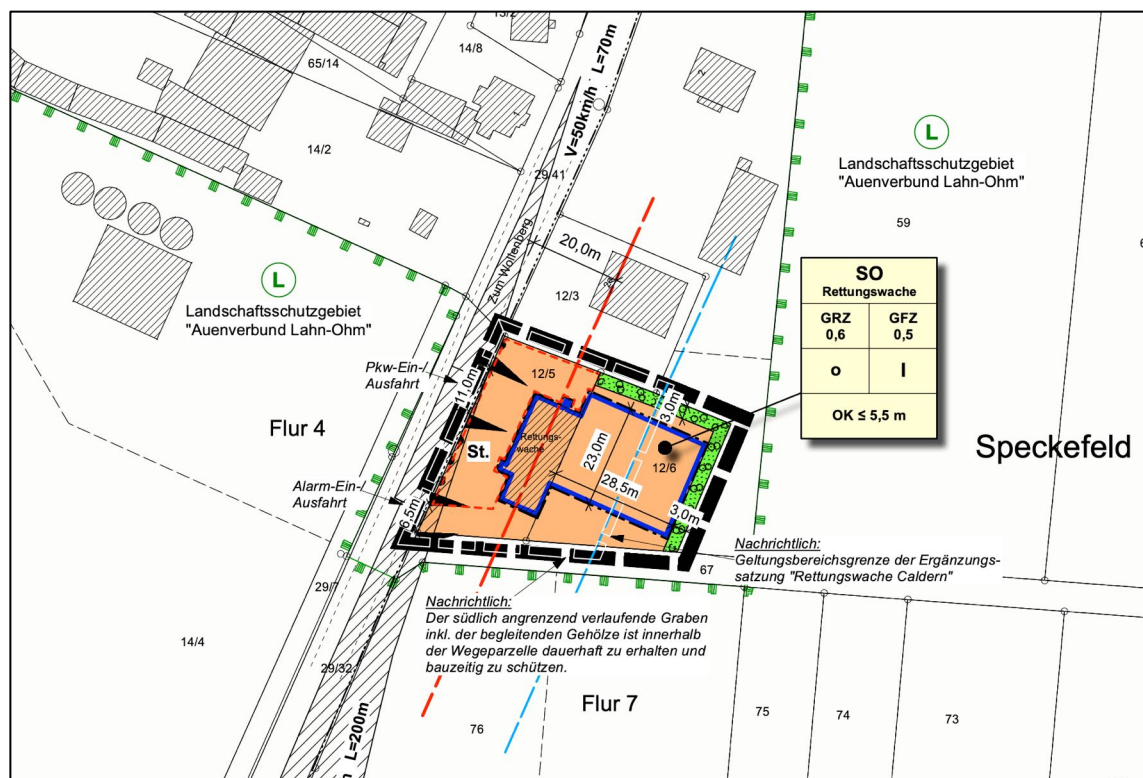


Abbildung 8: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### 3.1.1 Sondergebiet Rettungswache (SO Rettungswache)

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet - Rettungswache“ festgesetzt.

Zulässig sind hier Errichtung und Betrieb einer Rettungswache inkl. der dazugehörigen Nebenanlagen wie beispielsweise

- Dienststellengebäude für Mitarbeiter mit Aufenthalts-, Fortbildungs- und Ruheräumen, Büro, Sanitäreinrichtungen,
- Fahrzeughallen,
- Stellplätze, Hofflächen inkl. Ein-/ Ausfahrt sowie Rangierflächen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt und ermöglicht angesichts der Ortsrandlage noch einen hinreichenden Ausnutzungsgrad.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### 3.2.2 Anzahl der Vollgeschosse/ Geschossflächenzahl (GFZ)/ Bauweise

Im Sondergebiet ist max. 1 Vollgeschoss (l) bei offener Bauweise (o) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 als Obergrenze zulässig, was in Kombination ebenfalls Ortsrandlage und erforderlichen Ausnutzungsgrad widerspiegelt.

### 3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet ist eng am Vorhaben gefasst.

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante der Bodenplatte im Erdgeschoss.

## 3.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich eng am Gebäudebestand bzw. an der geplanten Rettungswachenerweiterung orientieren.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen aufgrund fachrechtlicher Vorgaben eine Bebauung beschränkt oder ausgeschlossen ist (z.B. Vorabklärung der Stellplätze in der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG erforderlich - siehe unten).

## 3.4 **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt zum einen über eine Zu-/ Abfahrt im Norden für Privat-Pkw sowie die zwei hier parkenden Rettungswagen und zum anderen über eine Zu-/ Abfahrt im Süden, welche im Alarmfall von den Fahrzeugen der neuen Fahrzeughallen genutzt werden. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB werden die Zu-/ Abfahrten auf die Landesstraße als „Ein-/ Ausfahrtbereich“ festgesetzt und die sonstigen Abschnitte entlang der L 3092 als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“.

Die Stellplatzflächen werden entlang der Landstraße sowie in den nördlichen Randbereichen angeordnet und als „Flächen für Nebenanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB festgesetzt.



### 3.4.1 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße

Entlang der Landesstraße sind die Ver- und Gebote der straßenrechtlichen Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) zu berücksichtigen. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

Die Stellplatzflächen und Zufahrten wurden daher im Vorfeld mit Hessen Mobil abgestimmt.

## 3.5 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 91 Abs. 1 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen und der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen.

## 4 **Umweltschützende Belange**

Nach § 2a BauGB hat *"die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens*

- 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und*
- 2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes*

*darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung."*

Der Umweltbericht prüft demnach systematisch schutzgutbezogen die relevanten Umweltbelange nach Anlage 1 zum BauGB (Teil B der Planunterlagen).

Bezogen auf den Bauleitplan ergeben sich daraus die folgenden Regelungsinhalte:

### 4.1 **Grünordnung**

Eine ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erfolgt in Anlage 2 "Grünordnungsplan" (Karte und Textteil).

Es wurden demnach folgende grünordnerische Festsetzungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

### Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise (o) gesichert und die Bauhöhe durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss (I) auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten.

Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen sowie
- eine max. wasserdurchlässige Herstellung von Hof-, Wege- und Stellplatzflächen.

### Einfriedungen

Es werden auch Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, die einerseits Wanderbewegungen von Kleintieren nicht behindern bzw. andererseits Siedlungsbiotope neu schaffen.

### Randeingrünung

Die Gebäudeerweiterung ist aus städtebaulichen Gründen nach Norden und Osten blickdicht mit Gehölzen zu bepflanzen - diese sind dauerhaft zu erhalten oder bei Wegfall zu ersetzen. Hierfür ist die Fläche als unversiegelte, begrünte Fläche zu entwickeln.

Die Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „öffentliche Grünfläche“ und ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als „Fläche mit Bindungen von Bepflanzungen“ festgesetzt.

## **4.2 Artenschutz**

*"Im Zuge der Bauleitplanung sind die naturschutzfachlichen Anforderungen abzuarbeiten, Neben einer Bestandsdokumentation zum Aufstellungszeitpunkt sind dies die Arten- und Biotopschutzgebote des BNatSchG und des HAGBNatSchG. Durch Erhebungen ist auch zu erkunden, ob durch artenschutzrechtliche Verbote oder den gesetzlichen Biotopschutz einer späteren Umsetzung absehbarer Weise unausräumbare Hindernisse entgegenstehen können (vgl. auch "Artenschutzleitfaden"<sup>4</sup> Kap. 2.2.4). Soweit für die Planstufe erforderlich, umfasst die Aufgabenstellung die Aufbereitung arten- und biotopschutzrechtlicher Vermeidungsgebote und die Vorbereitung von Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen." (vgl. Kap. "Aufgabenstellung" in Anlage 1)*

Die Artenschutzrechtlichen Belange sind in Anlage 1 (Erhebungen, Folgenbeurteilung zur "Biologischen Vielfalt") beschrieben. Diese kommt zu folgendem Fazit:

*"Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.*

*In artenschutzrechtlicher Hinsicht wird bei keiner relevanten Art durch einen Satzungsbeschluss das Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet.*

---

<sup>4</sup> HMUELV (2011): „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“.



*Die Festsetzung vorgezogener Maßnahmen zur Arterhaltung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.*

*Ausnahmen gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL sind nicht erforderlich.*

*Die gesetzlichen artenschutzrechtlichen Regelungen des Abschnitts 3 Bundesnaturschutzgesetz gelten fort und sind von den Vorhabenträgern und Eigentümern weiterhin zu beachten.*

*Aus Gründen der kommunalen Umweltvorsorge werden Festsetzungen in den Plan aufgenommen, die ein gutes Nistplatzangebot für Vogelarten der Gartenstädte weiterhin sicherstellen."*

### **4.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich**

*"Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen [...] sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." (§ 1a Abs. 3 BauGB)*

Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich ist in Anlage 2 "Grünordnungsplan" beschrieben.

Demnach entsteht bei Umsetzung der Planung ein rechnerisches Eingriffsausgleichs-Defizit von – **11.950 BWP**.

Das Defizit wird seitens des Trägers durch Ankauf von Ökopunkten aus dem gemeindlichen Ökopunktekonto abgeleistet, welches eine ausreichende Deckung aufweist. Der Ankauf wird zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

### **4.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung**

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>5</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>6</sup>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>7</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>8</sup>) 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“*.<sup>9</sup>

Die rechtlichen, planerischen und fachlichen Grundlagen zum Bodenschutz sind zusammenfassend mit umfangreichen Hinweisen auf vorhandene Leitfäden, DIN-Vorschriften, etc. in der Veröffentlichung "Bodenschutz in Hessen - Rechtliche, planerische und fachliche Grundlagen zum Bodenschutz, Übersicht und Erläuterung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz beschrieben (HMUKLV, 04/2022). Demnach ergeben sich folgende allgemeine rechtliche Grundlagen sowie deren Berücksichtigung auf Ebene der Bauleitplanung:

*"Die Eingangsvorschriften des BBodSchG und des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) enthalten das zentrale Ziel, nachhaltig die Bodenfunktionen zu sichern bzw. wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Archivfunktion soweit wie möglich vermieden werden. Daraus leitet sich eine funktionsbezogene Betrachtung ab, die den grundlegenden fachlichen Maßstab für die Berücksichtigung des Schutzguts Boden bildet."* (S. 2)

### **Allgemeine Ziele (S. 2-3)**

*Die allgemeine Zielvorgabe beinhaltet*

- *quantitative Aspekte (sparsamer und schonender Umgang mit Boden, z. B. durch Reduzierung und Lenkung der Flächeninanspruchnahme) sowie*
- *qualitative Aspekte (Schutz vor Beeinträchtigungen durch Stoffe, Erosion und nachteiligen Veränderungen der Bodenstruktur).*

*Nicht unerhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind eine Gefahr für die Allgemeinheit im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG und stellen damit eine schädliche Bodenveränderung dar.*<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

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

<sup>8</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

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

<sup>9</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

<sup>10</sup> *„Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Eingetretene Schäden sind grundsätzlich zu sanieren (§ 4 BBodSchG). Bei Aktivitäten, welche die Bo-*

### **Verhältnis zur Bauleitplanung (S. 3)**

*Das Baugesetzbuch (BauGB) bildet mit den Bestimmungen zur Bauleitplanung den gesetzlichen Rahmen für die kommunale Entwicklung. Die so genannte „Bodenschutzklausel“, die prominent in § 1a Abs. 2 den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden sowie den Vorrang von Maßnahmen zur Innenentwicklung fordert, zeigt die Schwerpunktsetzung des Bodenschutzes in der Bauleitplanung auf den flächenhaften Bodenschutz [vgl. folgendes Kapitel].*

*Das BauGB ist eng mit dem BBodSchG und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verzahnt und verlangt die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und damit auch der Belange von Boden und Fläche bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). § 18 Abs. 1 BNatSchG regelt, dass bei Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Die zentrale Regelung hierzu ist § 1a Abs. 3 BauGB. Dabei gilt es, Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sowie unvermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu vermindern und auszugleichen. Die Berücksichtigung des Schutzguts Boden erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse anschließend in den Abwägungsprozess eingehen, bei dem die unterschiedlichen Ansprüche an die Bodennutzung bewertet werden [vgl. entsprechende Kapitel in der Umweltprüfung und in Anlage 2 "Grünordnungskonzept"].*

### **Eingriffsausgleichs-Regelung (S. 6-7)**

*"In der Bauleitplanung kann die KV [naturschutzrechtliche Kompensationsverordnung Hessen] als Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung herangezogen werden. Dazu besteht aber keine rechtliche Verpflichtung, da die Kommune frei in der Wahl der methodischen Vorgehensweise ist. In Hessen wird den Kommunen seit 2018 die Anwendung einer Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (HLNUG 2022; MILLER et al. 2019) durch das HMUKLV empfohlen. Die darin beschriebene Vorgehensweise bei der bodenbezogenen Bilanzierung soll ebenfalls im Rahmen der Schutzgutbetrachtung nach KV Hessen eingesetzt werden (HMUKLV 2022)."*

#### **4.4.1 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.

---

*denbeschaffenheit verändern, ist grundsätzlich Vorsorge zu treffen, dass es nicht zu schädlichen Bodenveränderungen kommt (§ 7 BBodSchG). Darüber hinaus hat die öffentliche Hand vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes erreicht werden (§ 3 Abs. 1 HAltBodSchG). Diese Anforderungen gelten auch für die Kommunen. Soweit Belange des Bodenschutzes berührt sind, ist die Bodenschutzbehörde zu beteiligen (§ 3 Abs. 3 HAltBodSchG)." (S. 3)*

#### 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 (Bodenvierer Hessen)*. Die Fläche liegt damit im mittleren Wertebereich der Böden in Lahntal, eine vorrangige Funktion der rd. 600 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.4.2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### 4.4.3 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

#### 4.4.4 Vorsorgender Bodenschutz

*"Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverdichtungen oder Schadstoffeinträge müssen vermieden werden, die Bodenfunktionen späterer Freiflächen müssen erhalten bleiben. Dies fordern der Vorsorgegrundsatz sowie die Pflicht zur Gefahrenabwehr.*

*Gemäß § 202 BauGB muss der Mutterboden (Oberboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Verschiedene DIN-Normen haben den Umgang mit Boden auf der Baustelle zum Inhalt.*

*Zur Vermeidung von behördlichen Anordnungen oder Nebenbestimmungen empfiehlt es sich, jedenfalls bei größeren Baumaßnahmen, eine bodenkundliche Baubegleitung zu einem möglichst frühen Stadium zu installieren und dazulegen, wie der Entstehung von schädlichen Bodenveränderungen vorgebeugt wird." ("Bodenschutz in Hessen - Rechtliche, planerische und fachliche Grundlagen zum Bodenschutz, Übersicht und Erläuterung", HMUKLV, 04/2022)*

Bezüglich konkreter Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz wird auf die entsprechenden Hinweise in den textlichen Festsetzungen verwiesen.

### 4.5 **Wasserwirtschaft und Gewässerschutz**

#### 4.5.1 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen werden nicht überplant, der südlich innerhalb der Wegeparzelle verlaufende Wegseitengraben wird im Bestand erhalten.

Bezüglich der Bearbeitung des Schutzgutes Wasser wird auf die im Umweltbericht enthaltenen Aussagen verwiesen.

#### 4.5.2 Niederschlags-/ Schmutzwasserbehandlung

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

### 4.6 **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>11</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die na-

<sup>11</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

türlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den im Plangebiet vorhandenen sowie den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zur Durch- und Eingrünung innerhalb des Baugebiets,
- Beschränkung des Versiegelungsgrads,
- zur anteiligen Überstellung der Dachflächen mit Solaranlagen sowie
- Auflagen zur Begrünung von Flachdächern, die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.

Darüber hinaus wird auf die Gestaltung baulicher Anlagen/ befestigter Flächen unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Aufheizeffekten hingewiesen (Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70).

## **5 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2.121 m<sup>2</sup>.

Hiervon werden

- 1.943 m<sup>2</sup> als Sondergebiet - Rettungswache und
- 178 m<sup>2</sup> als Grünfläche mit Pflanzbindungen

festgesetzt.

## **6 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)**

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,5 (Beispiel)**

*„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)*

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,5 = 300 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 300 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### **Vollgeschosse – I**

*Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ( $\Rightarrow$  § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)*

### **Baugrenze**

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

### **Offene Bauweise - o**

*„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)*

## **7 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren**

### **7.1 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 Straßenbaulastträgers.