



Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg

**Begründung zum
Bebauungsplan „Bornröhren“
Entwurf**

Planstand: 03.05.2019

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	4
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.1	Grundflächenzahl.....	7
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	8
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.4	Verkehrsflächen	9
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	9
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	9
5	Immissionsschutz.....	9
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	10
7	Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz.....	11
8	Denkmalschutz.....	11
9	Bodenordnung	11
10	Hinweise aus dem Verfahren.....	11
11	Kosten.....	13

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

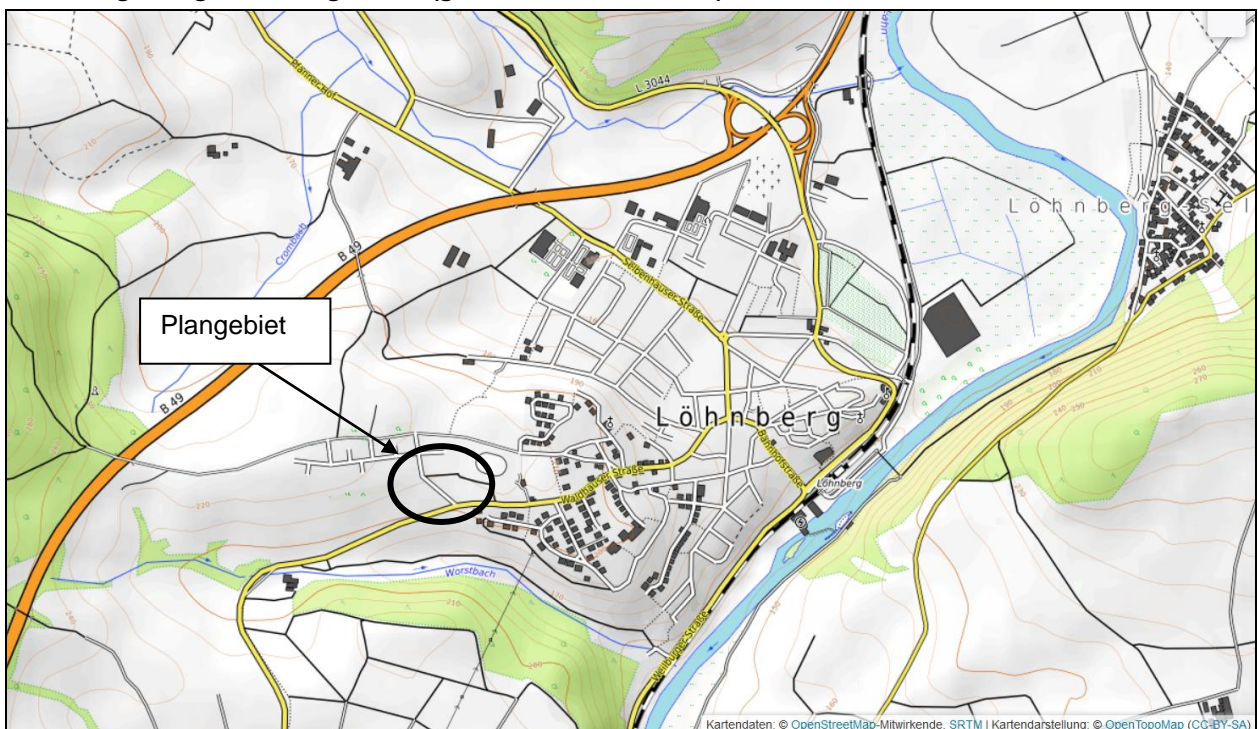
Die Gemeinde Löhnberg hat in den vergangenen Jahren mit der Aufstellung und dem Vollzug des Bebauungsplanes „Sportgelände Triftweg / Waldhäuser Straße“ im Südwesten der Kerngemeinde eine zentrale Sportanlage geschaffen und das Bürgerhaus „Löhnberger Lilie“ errichtet.

An den Bebauungsplan „Sportgelände Triftweg / Waldhäuser Straße“ schließt westlich der Bebauungsplan „Taubusblick 1. Bauabschnitt“ an, der Allgemeines Wohngebiet ausweist und die Grundlage für die in den vergangenen Jahren erfolgte Siedlungserweiterung darstellt. Das Allgemeine Wohngebiet liegt aber nicht unmittelbar an der Waldhäuser Straße, K 418, sondern ist über eine rd. 100 m lange anbaufrei geführte und bisher nicht abschließend ausgebaute Straße mit der Kreisstraße verbunden.

Anbaufrei geführte Straßen sind nicht wirtschaftlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg hat daher in ihrer Sitzung am 02.11.2017 beschlossen, diese Lücke östlich der Zufahrt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bornröhren“ zu füllen. Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S. § 6 Baunutzungsverordnung.

Da es sich weder um eine Maßnahme der Innenentwicklung, noch eine ausschließliche Wohnnutzung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (genordet, ohne Maßstab)



Grundlage: <https://opentopomap.org>

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Löhnberg, Flur 5 die Flurstücke 56/2, 56/3 und 57/1. Im Uhrzeigersinn grenzen Wohnbebauung, geplantes Mischgebiet, Sportanlagen, die Kreisstraße und die Zufahrt „Taubusblick“ mit anschließend landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,76 ha.

1.3 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der RPM stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet Siedlung Planung dar. Der Bebauungsplan ist insoweit an die Ziele der Raumordnung angepasst. Dennoch sind vor der Inanspruchnahme weitere Plansätze zu würdigen:

5.2-5 (Z) Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Planung zu erbringen.

Im Rahmen der Erstellung des IKEK 2013 wurden in Löhnberg alle Baulücken erfasst. Alle 27 Baulücken befanden sich in Privatbesitz und wurden überwiegend für den Eigenbedarf der jeweiligen Eigentümerfamilie bevorratet. Im Zusammenhang mit dem vom Regierungspräsidium Gießen am 08.05.2018 verschickten Gemeindefragebogen zur Neuaufstellung des RPM wurde eine erneute Prüfung vorgenommen. Hiernach konnten in der Kerngemeinde inzwischen nahezu alle 18 Baulücken (hiervon lagen 10 in dem damals in der Bebauung befindlichen Baugebiet "Schletsberg") geschlossen werden. In der Kerngemeinde sind aktuell nur 7 Baulücken und Gebäudeleerstände vorhanden. Die Gemeinde Löhnberg hat bereits im Jahr 2017 eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen und bemüht sich intensiv um den Ankauf nachverdichtungsfähiger Anwesen.

5.2-7 (Z) Der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf der Gemeinden ist in der nachfolgenden Tab. 7 ausgewiesen. Dieser errechnete Flächenbedarf gilt als Maximalwert, der nicht überschritten werden darf.

Tabelle 7 des RPM stellt der Gemeinde Löhnberg für die Jahre 2002 bis 2020 ein Wohnsiedlungsflächen-Kontingent von 5 ha zur Verfügung. Dieses ist aufgebraucht. Da Mischgebiete hälftig auf dieses Siedlungsflächen-Kontingent angerechnet werden, ergibt sich hier ein Defizit im Umfang von rd. 3.800 m². Die Gemeinde Löhnberg geht davon aus, dass es aufgrund der geringen Größe der Überschreitung keines Zielabweichungsverfahrens bedarf.

Aus den vorstehend beschriebenen Rahmenbedingungen verbunden mit der geringen Größe des zur Ausweisung vorgesehenen Mischgebietes leitet sich, zumal unter Hinweis darauf, dass rd. die Hälfte des Mischgebietes für die Neuanlage von Tennisplätzen genutzt und nur die Restfläche für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung stehen wird, die These ab, dass hier kein Dissens mit den beiden genannten Zielen der Raumordnung besteht.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Löhnberg stellt westlich geplante Wohnbaufläche und östlich geplante Mischbaufläche dar.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (genordet, ohne Maßstab)



Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Der Begriff Entwickeln umfasst nicht nur das Ausfüllen des in seinen Darstellungen größeren Flächennutzungsplanes, sondern ermöglicht darüber hinaus, innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens eigenständig zu planen. Er gestattet in begrenztem Umfang, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung abzuweichen, sofern sich der Bebauungsplan innerhalb der Grundzüge der Planung hält. Das zulässige Maß der Abweichung ergibt sich aus Maßstab, Ausführungsgrad und Aktualität des Flächennutzungsplanes sowie der Größenordnung der Gemeinde.¹

Ob bei einer Verletzung des Entwicklungsgebots die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist, ist nicht nach der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans zu beurteilen, sondern nach der plane-

¹ Fickert/Fieseler: BauNVO, 13. Auflage, § 1 Rn. 70 und 71

rischen Konzeption dieses Plans für den größeren Raum, d.h. für das gesamte Gemeindegebiet oder einen über das Bebauungsplangebiet hinausreichenden Ortsteil.²

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Löhnberg aus dem Jahr 1994 sieht nördlich der Waldhäuser Straße eine größere Siedlungserweiterung vor, von der rd. 8,0 ha als geplante Wohnbaufläche und rd. 0,9 ha als geplante Mischbaufläche dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan ist zwar auf einer parzellenscharfen Kartengrundlage aufgebaut, gibt aber keine Begründung für die Grenzziehung zwischen den beiden Bauflächen. Bekannt war zum damaligen Zeitpunkt auch noch nicht, dass ein Teil der Mischbaufläche als Parkplatz für die neuen Sportanlagen und das Bürgerhaus herangezogen werden musste. Ebenfalls nicht absehbar war, dass die Tennisplätze von Standort Schützenstraße hierher verlagert werden sollen, um die mit öffentlichen Mitteln finanzierten Einrichtungen effizienter nutzen und einen zusätzlichen Beitrag zur Vereinsförderung und damit auch dem Erhalt und der Fortentwicklung der Dorfgemeinschaft zu leisten. Diese Maßnahmen zeichnen auch für die Verschiebung der Grenze zwischen den beiden Bauflächen verantwortlich.

Die Gegenüberstellung des aus der Wohnbaufläche entwickelbaren Allgemeinen Wohngebiet und dem hier zur Entwicklung vorgesehenen Mischgebietes ergibt im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung folgende Unterschiede:

Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet
<p>Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 	<p>Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
<p>Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen. 	<p>Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.</p>

² VGH Baden-Württemberg, Urt. V. 23.09.2002 – 5 S 2687/00 (wie BVerwG, Urt. v. 26.2.1999 - 4 CN 6.98 - PBauE § 8 BauGB Nr. 9a).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Gemeinde Löhnberg möchte im Hinblick auf die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „Taubblick“ auch die Ansiedlung eines Geschäftshauses für z.B. medizinische Dienstleistungen, für die in einem allgemeinen Wohngebiet nur Räume, in einem Mischgebiet hingegen auch Gebäude zulässig sind, zulassen können. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet nur für die Versorgung des Gebiets zulässig sind, eine gerade z.B. bei einer Arztpraxis oder auch einem Physiotherapeuten der Ansiedlung entgegenstehende Einschränkung. Die gleiche Einschränkung gilt z.B. für die Ansiedlung eines kleinflächigen und damit nicht raumrelevanten, für die fußläufige Nahversorgung der Quartiere rund um die Waldhäuser Straße aber vorteilhaften Lebensmittelladens.

Ergänzend kommt hinzu, dass die durch die gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet reduzierte Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes mit ein Garant ist für die weitgehend uneingeschränkte Nutzbarkeit der Sportanlagen und damit auch den Zielerreichungsgrad der für den Bau verwendeten öffentlichen Gelder.

Zusammenfassend geht die Gemeinde Löhnberg davon aus, dass auch der westliche Teil des geplanten Mischgebietes noch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. 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 Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten Festsetzungen aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes. Innerhalb des Mischgebietes sind Wohngebäude, Geschäfts-, und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe zulässig. Bedingt durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und das nur begrenzt zur Verfügung stehende Flächenpotenzial werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgenommen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen An-

lagen der Hauptnutzung überdeckt werden darf. Für Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt. Sie orientiert sich an der zulässigen Obergrenze der BauNVO für diesen Gebietstyp und bedarf daher keiner besonderen Begründung.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %, max. aber bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei beschränkt sich die Ermittlung der Geschossfläche auf Vollgeschosse. Der vorliegende Bebauungsplan setzt die Geschossflächenzahl in Abstimmung auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf GFZ = 1,2 fest.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höhenentwicklung wird durch die Zahl der Vollgeschosse definiert. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z = II als Höchstmaß festgesetzt, um eine dem Standort angepasste Höhenentwicklung zu ermöglichen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise i.S. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden können. Bei der Interpretation der Baugrenze ist der Verlauf der Baugrenze im angrenzenden Bebauungsplan „Sportgelände Triftweg/Waldhäuser Straße“, 2. Änderung zu berücksichtigen, da die beiden Pläne ein planerisches Gesamtkonzept bilden.

2.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über die von der Waldhäuser Straße, K 418, abzweigende Zufahrt zu dem Baugebiet „Tausblick“. Fußläufig erreichbar ist das Mischgebiet auch von dem östlichen angrenzenden Parkplatz der Sportanlagen bzw. des Bürgerhauses aus.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB integrierten Gestaltungsvorschriften beschränken sich auf zwei Themen:

Zur Dacheindeckung werden unter Hinweis auf die dominierende Dachlandschaft in Löhnberg ausschließlich Materialien in den Farbtönen schwarz, dunkelgrau, anthrazit, dunkelbraun oder rot zugelassen. Ausdrücklich unzulässig sind hochglänzende oder reflektierende Materialien. Ausreißer werden hierdurch vermeiden, die Baufreiheit des Einzelnen wird aber nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig und bleiben von der Gestaltungsvorschrift unberührt.

Gestaltung von Einfriedungen: Es sind ausschließlich geschlossene Laubstrauchhecken, naturbelassene Holzzäune, Stabgitterzäune oder Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 0,15 m aufweisen. Mauer- und Betonsockel sind generell unzulässig. Hierdurch soll der offene Charakter des Baugebietes betont werden. Hingewiesen sei noch darauf, dass es sich bei den Grenzabstand währenden Ballfangzäunen um keine Einfriedungen i.S. der Gestaltungsvorschrift handelt.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Nähe zu den Sportanlagen wurde eine Immissionsberechnung durchgeführt.³ Diese kommen zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für den Sportbetrieb und der TA-Lärm für das Vereinsheim für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an allen Immissionsorten unterschreiten. Die Immissionsberechnung liegt der Begründung als Anlage bei.

Die K 418 bedurfte keiner Betrachtung. Diese Annahme findet ihre Bestätigung darin, dass die Verbindung von Löhnberg nach Waldhausen aufgrund der geringen Belastung in der Verkehrsmengenkarte des Landes Hessen 2015 nicht geführt ist.

³ IB Pfeifer: Immissionsberechnung Nr. 2219/V vom 22.12.2018

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt.⁴

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz und wird im Zuge der Erschließungsplanung im Detail geplant. Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf und vorliegend lediglich die Umnutzung einer bestehenden Verkaufsfläche vorbereitet wird, wird von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

⁴ Hinweis des Landkreis Limburg-Weilburg, FD Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz vom 24.05.2018: Die Löschwasserversorgung für Mischgebiete ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Die benötigte Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120m vom Gebäude entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten muss mindestens 1,5 bar betragen. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Diesbezüglich kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

7 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz

Der Gemeinde Löhnberg sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altflächen bekannt.

8 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

10 Hinweise aus dem Verfahren

Landkreis Limburg-Weilburg, FD Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz vom 24.05.2018:

Bei der Planung der Verkehrsflächen – auch im verkehrsberuhigten Bereich und Anliegerweg – sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen“ heranzuziehen.

Um den Rettungsdiensten und der Feuerwehr eine sofortige und schnelle Orientierung zu ermöglichen, sind die Zufahrtsstraßen dauerhaft und gut sichtbar mit dem Straßennamen und einem Hinweis auf die Hausnummer zu kennzeichnen. Abzweigungen, Sackgassen, weitläufige Wohngebiete mit nur einem Straßennamen sind mit weiteren Schildern und einem Hinweis auf die Hausnummer zu versehen. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gebäude bereits im Zuge der Errichtung mit einer gut sichtbaren Hausnummer versehen werden.

Die Löschwasserversorgung für Mischgebiete ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Die benötigte Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120m vom Gebäude entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten muss mindestens 1,5 bar betragen. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

Landkreis Limburg-Weilburg, Amt für Finanzen und Organisation – Grundsatzangelegenheiten, Haushalt und Finanzen – Kreisstraßen - vom 24.05.2018:

Das Gebiet ist über die vorhandenen Zufahrten an die K 416 zu erschließen. Änderungen in den Einmündungsbereichen zur K 416 sind im Vorfeld mit dem Kreis als Straßenbaulastträger abzustimmen.

Wasser und Abwasser dürfen nicht auf Straßengelände der K 416 gelangen, sondern sind genehmigten Entwässerungsanlagen zu zuführen.

Verschmutzungen der Straße sind sofort zu beseitigen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen vom 11.06.2018:

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht vom 11.06.2018:

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den vorliegenden Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsreiches stattgefunden.

Regierungspräsidium Gießen, Vorsorgender Bodenschutz vom 11.06.2018:

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen im Rahmen der Bauleitplanung wurde vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt und den Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Ziele wie z.B. Vermeidung (soweit möglich) von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden, sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731), fachgerechter Umgang mit Bodenaushub, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, etc. sind im Zuge der Baumaßnahmen zu beachten.

Syna GmbH vom 25.04.2018:

Es wird auf die vorhandenen Erdkabel und Gasleitungen des Syna-Versorgungsnetzes sowie die allgemein gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume in Betonschutzrohre einzupflanzen oder alternativ durch parallel zu den Leitungen verlaufenden senkrecht gestellten Betonplatten zu schützen, wobei die Unterkante der Schutzrohre oder -platten bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand auf 0,50m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Syna einsehen.

11 Kosten

Die der Gemeinde Löhnberg aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht belastbar quantifiziert werden.

aufgestellt:

Anlagen