

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg

Begründung

Bebauungsplan

„Auf dem Schletsberg“, 6. Änderung

Entwurf

Planstand: 20.09.2021

Projektnummer: 21-2576

Projektleitung: Roeßing / Schweikart

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	3
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	3
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	4
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.7 Verfahrensart und -stand	6
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	7
3. Inhalt und Festsetzungen	7
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	8
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	8
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	8
5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	8
6. Wasserwirtschaftliche Belange	11
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	12
8. Kampfmittel	13
9. Bergbau	13
10. Denkmalschutz	14
11. Sonstige Infrastruktur	14
12. Bodenordnung	14

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der Bebauungsplan „Auf dem Schletsberg“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg am 20.09.2001 als Satzung beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung am westlichen Ortsrand von Löhnberg geschaffen. Der Bebauungsplan „Auf dem Schletsweg“, der am 08.12.2001 in Kraft getreten enthält eine textliche Festsetzung, die eine Begrenzung der zulässigen Baugrundstücksgrößen vorsieht. Für Wohnbaugrundstücke gilt, dass die Grundstücksgrößen folgende Maße nicht überschreiten dürfen:

Grundstücke für Einzelhausbebauung: 600 m²

Grundstücke für Doppelhausbebauung: 350 m² je Doppelhaushälfte.

Im Vollzug des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, dass bei der Baugrundstückseinteilung die Festlegung der maximalen Baugrundstücke nicht eingehalten werden konnte und bereits mehrere erheblich größere Baugrundstücke entstanden sind. Daher besteht nun die planerische Absicht der Herausnahme der beschränkenden Festsetzung. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Auf dem Schletsberg“, einschließlich der erfolgten 1. bis 4. Änderungen gelten unverändert fort. In der 5. Änderung des Bebauungsplanes, die im Jahr 2018 durchgeführt wurde, wurde bereits von einer Begrenzung der maximalen Grundstücksgrößen abgesehen. Die 5. Änderung bleibt daher unberührt.

Lage Plangebiet



OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2021), bearbeitet

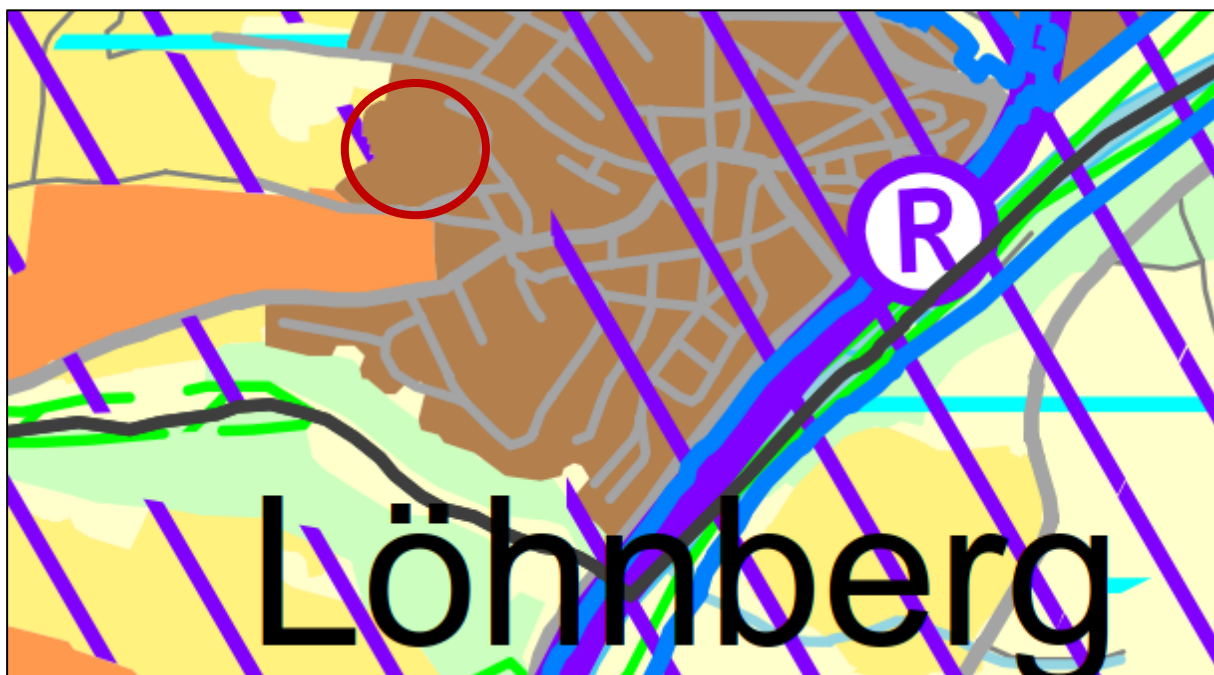
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Löhnberg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die als Allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesene Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 2,3 ha. Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und ist somit durch die bestehende Wohnbebauung, einschließlich Stellplätze, Nebenanlagen und Hausgärten geprägt. Im Süden verläuft die Straße „Triftweg“, die auch als Zufahrtsstraße zum Wohngebiet fungiert. Hinter dem Triftweg grenzen Sportanlagen mit dem Bürgerhaus an. Im Osten erstreckt sich der Ortsteil Löhnberg mit Wohnbebauung sowie der Katholischen Kirch St. Hedwig. Nach Westen und Norden wird das Gebiet von Grünlandflächen und Gehölzstrukturen begrenzt.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt den räumlichen Geltungsbereich als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes gilt unverändert fort, sodass der Bebauungsplan an die Ziele der Regionalplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

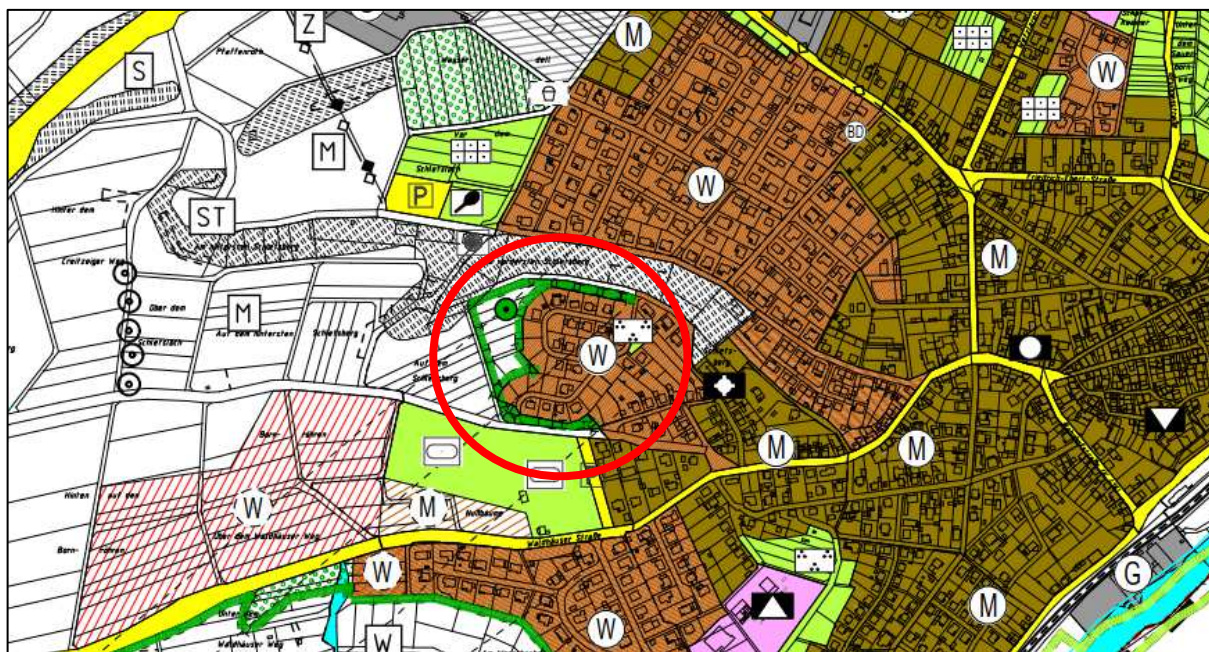


Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet, ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Löhnberg stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (Bestand) dar. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gilt unverändert fort, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Löhnberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist.

Ausschnitt Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Schletsberg“ aus dem Jahr 2001 vor, der hier ein Allgemeines Wohngebiet, die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sowie Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt. Der Bebauungsplan wurde in den Folgejahren im Zuge von vier Bebauungsplan-Änderungen angepasst. Zuletzt erfolgte im Jahr 2018 mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes die Vorbereitung einer Nachverdichtung durch die teilräumliche Einbeziehung des als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flurstücks. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits von einer Begrenzung der Grundstücksgrößen abgesehen, sodass diese von der vorliegenden Änderung nicht berührt wird.

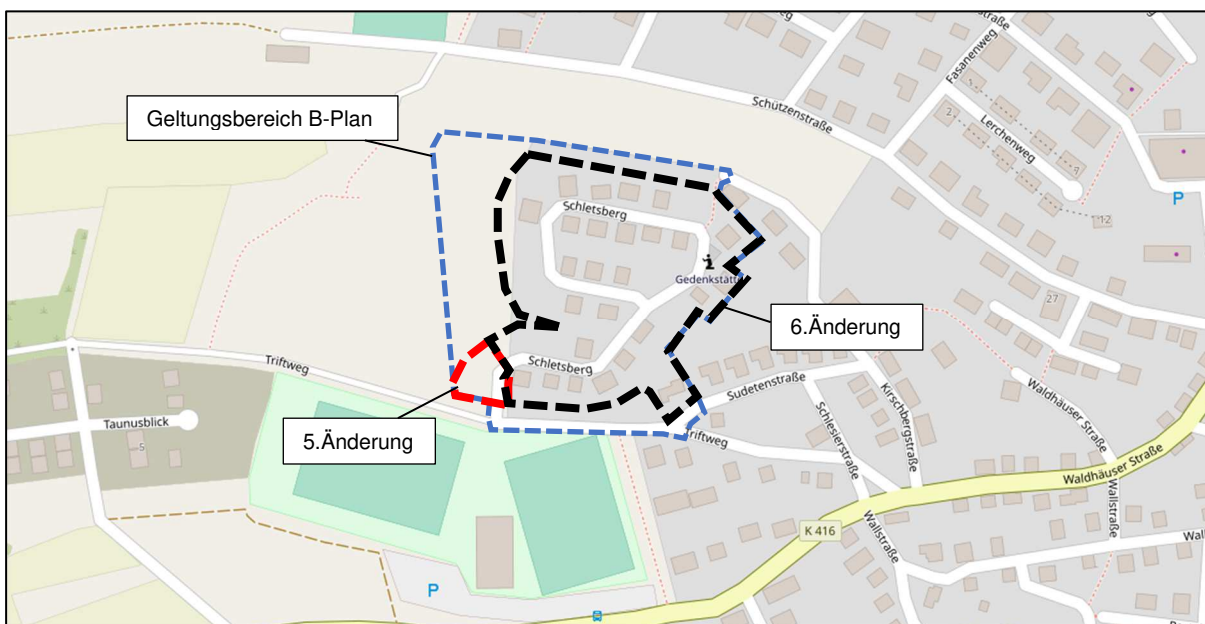
Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Herausnahme der textlichen Festsetzung zu den maximal zulässigen Baugrundstücksgroßen. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der Bebauungspläne „Auf dem Schletsberg“, einschließlich der 1. bis 4. Änderung gelten unverändert fort.

Bebauungsplan „Auf dem Schletsberg“



genordet, ohne Maßstab

Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Auf dem Schletsberg“



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2021), bearbeitet

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Schletsberg“ ist ausschließlich die Herausnahme der textlichen Festsetzung zu den maximal zulässigen Baugrundstücksgrößen. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der Bebauungspläne „Auf dem Schletsberg“ einschließlich der 1. bis 4. Änderung gelten unverändert fort. Eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt insofern nicht. Von einer weiterführenden Betrachtung von Potentialen der Innenentwicklung im Gemeindegebiet oder Standortalternativen kann daher abgesehen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Werden durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung gelangen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB müssen vorliegend als erfüllt erachtet werden, da die Grundzüge der Planung durch die Herausnahme der textlichen Festsetzung zu den maximal zulässigen Baugrundstücksgrößen nicht berührt werden. Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich ein untergeordneter Aspekt der Planung geändert, welcher die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, sodass die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt. Der städtebauliche Gedanke für das Plangebiet bleibt erhalten und wird durch die Herausnahme deutlich verbessert, da eine Einteilung der Grundstücke vereinfacht wird und somit der Gedanke der Innenentwicklung gestärkt wird. Zudem wird auch kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Demgemäß kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. In Bezug auf die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird diese nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	27.03.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__..__

Die Bekanntmachungen erfolgen im WIR an der Lahn und Kallenbach (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Löhnberg).

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist durch die Straße Schletsberg vollständig erschlossen. Angebunden ist das Plangebiet über den Triftweg an die K416/ Waldhäuser Str. in Richtung Weilburg- Waldhausen sowie im weiteren Verlauf an die L3020/ Weilburger Str. als Zubringer an die nördlich gelegene B49 in Richtung Gießen/Limburg a. d. Lahn. Eine Veränderung des Verkehrsgeschehens bzw. des Verkehrsaufkommens ist im Zuge der 6. Änderung nicht zu erwarten.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Schletsberg“ ist ausschließlich die Herausnahme der textlichen Festsetzung zu den maximal zulässigen Baugrundstücksgrößen. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der Bebauungspläne „Auf dem Schletsberg“ einschließlich der 1. bis 4. Änderung gelten unverändert fort.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Schletsberg“ setzt unter Ziffer IIIa Nr. 1 Grundstücksgrößen fest, die folgende Maße nicht überschreiten dürfen:

Grundstücke für Einzelhausbebauung: 600 m²

Grundstücke für Doppelhausbebauung: 350 m² je Doppelhaushälfte.

Die Festsetzung unter IIIa Nr. 1 entfällt vollständig.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Auf dem Schletsberg“ einschließlich der 1. bis 4. Änderung gelten unverändert fort.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Die Änderung der Zweckbestimmung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die im Zuge der 6. Änderung vorgenommenen Anpassungen führen zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die nach § 1a Abs. 3 BauGB eine Eingriffskompensation begründen.

5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Vegetation wurde im Januar und im Oktober 2021 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt. Nachfolgend werden die Ergebnisse beschrieben. Das Plangebiet setzt sich vorwiegend aus Einfamilienhäusern mit dazugehörigen Hausgärten zusammen, die durch eine Ringstraße verbunden sind. Die Hausgärten werden zum Großteil von Vielschnittrasen dominiert. Zwischen den Häusern befinden sich vereinzelte unbebaute Grundstücke, auf denen Vielschnittrasen oder Grünland vorherrschen. Zusätzlich ist auf einem unbebauten Grundstück im Osten eine Gehölzgruppe mittlerer Altersklasse, die sich hauptsächlich aus Haselsträuchern und einem Kirschbaum zusammensetzt, vorhanden. Im westlichen, unbebauten Bereich des

Plangebiets liegt Grünland mit einem von Brombeeren überwachsenen Erdhügel, einem jungen Feldahorn und vereinzelt Weidenbäumen am Straßenrand vor.

Insgesamt wurden die folgenden Gehölze im Plangebiet aufgenommen:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Des Weiteren konnten innerhalb des Grünlands folgende Arten nachgewiesen werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Cichorium intybus</i>	Wegwarte
<i>Galeopsis spec.</i>	Hohlzahn
<i>Galium mollugo</i>	Gewöhnliches Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storchenschnabel
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee

Die Hecken der Hausgärten setzen sich u. a. aus den folgenden Arten zusammen:

<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypresse
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer

Bestands- und Eingriffsbewertung:

In der Zusammenfassung kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht zu. Besonders die Hausgärten bestehen vorwiegend aus nicht heimischen Arten und artenarmen Vielschnittrasen. Da im Rahmen der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung lediglich die Begrenzung der zulässigen Baugrundstückgröße entfällt, könnten nur geringe Auswirkungen auf die Artenvielfalt

hinzukommen. Insgesamt ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine Konfliktsituation im Hinblick auf Pflanzen bzw. Biotop- und Nutzungstypen.

Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets



Eigene Aufnahmen 2021

5.4 Tiere, Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind stets einzuhalten.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG hingewiesen. Insbesondere ist zu beachten:

Von einer qualifizierten Person sind ganzjährig

- Bestandsgebäude unmittelbar vor Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten,
- Höhlenbäume unmittelbar vor Rodung / Gehölzrückschnitt und
- Strukturen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen können, unmittelbar vor deren Entfernung

auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu kontrollieren. Im Falle der Betroffenheit ist die jeweilige Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Empfehlungen:

- Reduktion der Durchsichtigkeit/ Spiegelungswirkung von Fassaden:

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig verwendet werden.

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Reduktion der Lichtverschmutzung:

Es sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik/ Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von rd. 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Die Dauer der Beleuchtung sollte auf das Minimum reduziert werden.

- Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Es sollten Nisthilfen für Vögel- und Fledermäuse der Siedlungsgebiete am Gebäude angebracht werden. Die Kästen sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug und eine Pflege sollten gewährleistet sein.

5.5 Belange des Umweltschutzes

Die 6. Bebauungsplanänderung begründet sich auf den vorliegenden Fall, dass bei der Baugrundstückseinteilung die Festlegung der maximalen Baugrundstücke nicht eingehalten werden konnte und bereits mehrere erheblich größere Baugrundstücke entstanden sind. Daher entfällt die Begrenzung der zulässigen Baugrundstücksgößen für den vorliegenden Geltungsbereich.

In diesem Rahmen wird somit kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für Boden, Wasser, Klima und Luft des Plangebiets. Auch sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen für den Menschen, seine Gesundheit und seine Erholung sowie sich ergebende immissionsschutzrechtliche Konflikte ersichtlich. Natura-2000-Gebiete sowie anderweitige Schutzgebiete, Kultur- und Sachgüter sowie Denkmäler werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert. Auch in Bezug auf das Landschaftsbild ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine wesentlichen Auswirkungen, da sowohl die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unverändert fort gelten.

Insgesamt kommen bei Umsetzung der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange zum derzeitigen Kenntnisstand hinzu.

6. Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz, welches in den umgebenden Erschließungsstraßen vorhanden ist. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann die Löschwasserversorgung ebenfalls über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Abwassersystem. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Im Übrigen wird bezüglich

der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) hingewiesen.

§ 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 der § 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, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt an die Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen I Löhnberg“. Für den Geltungsbereich der 6. Änderung ergeben sich keine besonderen Bestimmungen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 19.05.1994 (StAnz-Nr. 26/94, S. 1616) sind zu beachten.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

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

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Löhnberg zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und

Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

8. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Bergbau

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

10. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen außer der üblichen Hausanschlüsse sind derzeit nicht bekannt.

12. Bodenordnung

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

Planstand: 20.09.2021

Projektnummer: 21-2576

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH
Charlotte Schweikart, M. Sc. Umweltwissenschaften

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de